
COMUNE DI BOVES

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.PR. N.83-23506 DEL 15/03/1993)
pubblicato sul B.U.R.P. n.15 del 14.4.1993

VARIANTE PARZIALE N.24

(ai sensi 5° comma art.17 L.R.56/77 e succ. mod.ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E RELATIVE SCHEDE ALLEGATE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR.27 DEL 29/07/2021

PROGETTO PRELIMINARE
APPROVATO CON

D.C. NR. DEL

Sindaco
avv. Maurizio PAOLETTI

Assessore all'Urbanistica
Arch. Matteo RAVERA

Segretario Comunale
Dr.ssa Monica PARA

Responsabile del Procedimento
Arch. Gabriella MACCARIO

PROGETTO
arch. R. Gambino
collaboratori
arch. F. Thomasset
arc. M. Zocco

gennaio 2022

I N D I C E

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.C.	pag. 11
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	pag. 18
ART. 3 - POTERI IN DEROGA	pag. 21
ART. 4 - DEFINIZIONI	pag. 22
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO	pag. 28
ART. 6 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEI CORRISPONDENTI AMBITI NORMATIVI	pag. 36
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO	pag. 37
ART. 8 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE E NORME A CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	pag. 39
ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	pag. 42
ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO	pag. 44
ART. 11 - SPAZI PUBBLICI, PARCHEGGI E VERDE	pag. 45
ART. 12 - STRADE ED AREE PER LA VIABILITA'	pag. 49
ART. 13 - DISTANZE DALLE STRADE E DA SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	pag. 50
ART. 14 - DISTANZE DAI MANUFATTI, DALLE INFRASTRUTTURE E DAGLI ELEMENTI NATURALI	pag. 52
ART. 15 - DISTANZE TRA FABBRICATI	pag. 53
ART. 16 - DISTANZE DAI CONFINI	pag. 54
ART. 17 - FASCE DI RISPETTO - INTERVENTI AMMESSI	pag. 55
ART. 18 - RECINZIONI DI PROPRIETA'	pag. 56
ART. 19 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO	pag. 61
ART. 20 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE	pag. 62
ART. 21 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	pag. 63
ART. 22 - PERTINENZE	pag. 65

TITOLO II° - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO I - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 - COMMA 4° LETTERA a) L.R. n° 56/77 E S.M.I.

ART. 23 - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO	pag. 69
ART. 24 - ELENCO DEGLI EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI A NORMA DEL D. LGS. 42/04 (EX LEGGE N. 1089/1939)	pag. 70
ART. 25 - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO E LORO PERTINENZE - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	pag. 72
ART. 26 - ISTANZE DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI – DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO	pag. 73

CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO-AMBIENTALE (A1-A2-A3)

ART. 27 - NORME GENERALI	pag. 75
ART. 28 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI	pag. 76
ART. 29 - ISTANZE DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI - DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO	pag. 77
ART. 30 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI	pag. 78
ART. 31 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER CLASSI DI EDIFICI	pag. 81
ART. 32 - NORME SPECIFICHE PER EDIFICI DI CLASSE X E LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA	pag. 83

CAPO III - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO AREE DI TIPO "B"

ART. 33 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI	pag. 94
ART. 34 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI	pag. 97

CAPO IV - AREE DI NUOVO IMPIANTO "C"

ART. 35 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI	pag. 109
ART. 36 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI	pag. 111

CAPO IV bis - AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA RICETTIVA "T1"

ART. 36 BIS -INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI ... pag. 126

CAPO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D"

ART. 37 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI pag. 135

ART. 38 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI pag. 136

ART. 39 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI .. pag. 139

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E"

ART. 40 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI pag. 154

ART. 41 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE pag. 156

ART. 42 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI pag. 157

ART. 43 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI .. pag. 163

ART. 44 - SOGGETTI TITOLARI DI CONCESSIONE IN ZONA AGRICOLA pag. 171

ART. 45 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA pag. 172

ART. 46 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO pag. 174

ART. 47 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA pag. 175

ART. 48 - COSTRUZIONI DI ABITAZIONI AGRICOLE (1A) pag. 177

ART. 49 - COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO (1b.0) pag. 178

ART. 50 - COSTRUZIONE DI SERRE FISSE (1b.1) pag. 179

ART. 51 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI SUINI DI TIPO AZIENDALE (1b.2) ...
..... pag. 180

ART. 52 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI BOVINI ED EQUINI DI TIPO AZIENDALE (1b.3) pag. 181

ART. 53 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI CAPI MINORI DI TIPO AZIENDALE (1b.4) pag. 183

ART. 54 - COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE E STRUTTURE TECNICHE (1c.0 - 1c.1) pag. 184

ART. 54 bis - COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE pag. 185

ART. 55 - COSTRUZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO, IMPIANTI DI ACQUA COLTURA, VASCHE E LACONI DI ACCUMULO PER LA RACCOLTA DI LIQUAMI DI ORIGINE ZOOTECNICA pag. 186

ART. 56 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI DI SUINI, BOVINI-EQUINI E CAPI MINORI pag. 187

ART. 57 - DEFINIZIONE DI ALLEVAMENTO AZIENDALE	pag. 188
ART. 58 - COEFFICIENTI DI CONVERSIONE DEI DATI SULLA CONSISTENZA DEL BESTIAME IN CAPI ADULTI	pag. 189
ART. 59 - DEROGHE AMMESSE IN PRESENZA DI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE	pag. 190

CAPO VII - PARCO FLUVIALE GESSO - STURA

ART. 60 - NORME GENERALI	pag. 192
ART. 61 - DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI ..	pag. 193
ART. 62 - DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO	pag. 194

CAPO VIII - ATTREZZATURA RICREATIVA PRIVATA REGIONE COLLA

ART. 63 - NORME GENERALI	pag. 196
ART. 64 - DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI ..	pag. 197

CAPO IX - VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO - GOLF

ART. 65 - NORME GENERALI	pag. 199
ART. 66 - DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI ...	pag. 193

CAPO X - AMBITO DI RICOSTRUZIONE VOLUMI RESIDENZIALI DISTRUTTI DA EVENTI ALLUVIONALI

ART. 67 - DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI ..	pag. 202
---	----------

CAPO XI - SITO OSSERVATORIO ASTRONOMIC "SOA"

ART. 68 - DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI .	pag. 204
--	----------

CAPO XII - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 69 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 e s.m.i.	pag. 206
ART. 70 - ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE ...	pag. 209

CAPO XIII - VINCOLI DI CARATTERE GEO-IDROLOGICO

ART. 71 - PRESCRIZIONI GEOTECNICHE	pag. 211
--	----------

NOTA BENE: LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE SONO EVIDENZIATE CON:

- *carattere grassetto-corsivo* per le parti aggiunte;
- sfondo grigio per le parti stralciate.

Esse riguardano i seguenti articoli:

- Art.1 ultimo capoverso (recepimento VS16bis)
- Art. 2 comma 5
- Art. 4 comma 13
- Art. 5 comma 2, comma 3, comma 5, comma 5b e comma 14
- Art. 11 comma 6 (recepimento Vs16bis), comma 9 e comma 14
- Art. 13 comma 2 e comma 3
- Art. 16 comma 2
- Art. 17 comma 1
- Art. 18 comma 2c
- Art. 22 comma 5
- Art. 33 comma 12
- Art. 34 comma 1c, comma 1d4, comma 1e, comma 1f
- Art. 35 comma 2
- Art. 36 comma 1i, comma 1j, comma 1k e comma 1m
- Art. 36 bis
- Art.36 ter (recepimento VS16bis)
- Art. 38 comma 6, comma 8c
- Art. 39 comma 1b, comma 1c e comma 8d
- Art. 42 comma 2c, comma 4, comma 5 e comma 6
- Art. 43 comma 2a, comma 2a8, comma 2c, comma 2l
- Art. 45 comma 4
- Art. 46 comma a3
- Art. 49 comma 2 e comma 3

Sono state inoltre modificate sia le norme di attuazione dell'ambito ETP (cfr. art. 6) sia le seguenti tabelle di zona:

- A1 (Concentrico Boves),
- B3 (Cerati),
- B4d (Concentrico Boves),
- B6 (Fontanelle),
- B6m (Concentrico Boves),
- B6z (Cerati),
- B6x (Concentrico Boves)
- Cc (Concentrico Boves),
- Ci.a/Ci.b (Concentrico Boves),
- Ct2 (Mellana),
- D1a (San Mauro)
- T1 (Fontanelle),
- Aree aggiuntive (C4, C10 – Capoluogo).

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 1 - ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.C</u>	<u>1</u>
	1

1 Sono elementi costitutivi del P.R.G.C. :

a) I SEGUENTI ATTI AVENTI CARATTERE CONOSCITIVO E MOTIVAZIONALE :

A) EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 4° LETTERA a) L.R. 56/77 E S.M.I.

A) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
 1A) Concentrico scala 1:2.000;

B) INSEDIAMENTI, EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO - AMBIENTALE, AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE

B) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
 0B) Assetto Generale del territorio comunale scala 1:10.000;
 1B) Insedimenti di interesse documentario-ambientale "A1" concentrico Boves scala 1:1.000;
 2B) Concentrico Boves scala 1:2.000;
 3B) Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
 4B) Zona industriale regione Fontanelle scala 1:2.000;
 5B) Frazione Mellana scala 1:2.000;
 6B) Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
 7B) Zona industriale regione Sant'Anna scala 1:2.000;
 8B) Frazione San Mauro scala 1:2.000;
 9B) Zona industriale regione San Mauro scala 1:2.000;
 10B) Frazione Rivoira scala 1:2.000;
 11B) Frazione Castellar scala 1:2.000;
 12B) Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
 13B) Insedimenti di interesse documentario-ambientale Frazione Rosbella scala 1:1.000;

C) LIMITI VINCOLI ED AREE DI RISPETTO

- C) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1C) Assetto generale del territorio scala 1:10.000;
- 2C) Concentrico Boves scala 1:2.000;
- 3C) Insedimenti di interesse documentario-ambientale "A1" concentrico Boves scala 1:1.000;
- 4C) Frazione Fontanelle;
- 5C) Zona industriale regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 6C) Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 7C) Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 8C) Zona industriale regione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 9C) Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 10C) Zona industriale regione San Mauro scala 1:2.000;
- 11C) Frazione Rivoira scala 1:2.000;
- 12C) Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 13C) Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 14C) Insedimenti di interesse documentario-ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;

D) INDICI DI DENSITA' FONDIARIE ESISTENTI

- D) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1D) Concentrico scala 1:2.000;
- 2D) Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 3D) Zona industriale regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4D) Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 5D) Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 6D) Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 7D) Frazione Rivoira scala 1:2.000;
- 8D) Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 9D) Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 10D) Frazione Cerati scala 1:1.000;

E) DESTINAZIONI D'USO

- E) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1E) Insedimenti di interesse documentario-ambientale "A1" concentrico Boves scala 1:1.000;
- 2E) Concentrico scala 1:2.000;
- 3E) Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4E) Zona industriale regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 5E) Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 6E) Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 7E) Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 8E) Frazione Rivoira scala 1:2.000;
- 9E) Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 10E) Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 11E) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;
- 12E) Frazione Cerati scala 1:1.000;

F) STATO DI CONSERVAZIONE

- F) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1F) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A1" concentrico Boves scala 1:1.000;
- 2F) Frazione Rivoira scala 1:1.000;
- 3F) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;
- 4F) Frazione Cerati scala 1:1.000;

G) NUMERO DEI PIANI DEI FABBRICATI IN INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO AMBIENTALE E IN AREE RESIDENZIALI

- G) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1G) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A1" Concentrico Boves scala 1:1.000;
- 2G) Concentrico Boves scala 1:2.000;

- 3G)** Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4G)** Zona industriale regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 5G)** Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 6G)** Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 7G)** Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 8G)** Frazione Rivoira scala 1:1.000;
- 9G)** Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 10G)** Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 11G)** Insedimenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;
- 12G)** Frazione Cerati scala 1:1.000;

H) OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI ED IN PROGETTO

- 3H)** Concentrico Boves scala 1:2.000;
- 4H)** Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 5H)** Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 6H)** Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 7H)** Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 8H)** Frazione Rivoira scala 1:2.000;
- 9H)** Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 10H)** Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 11H)** Zona industriale Regione San Mauro scala 1:2.000;
- 12H)** Zona industriale Regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 13H)** Zona industriale Regione Sant'Anna scala 1:2.000;

I) STANDARDS ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

- I)** Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 1I)** Assetto generale del territorio comunale scala 1:10.000;
- 2I)** Concentrico Boves scala 1:2.000;
- 3I)** Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4I)** Zona industriale Regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 5I)** Frazione Mellana scala 1:2.000;

- 6I)** Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 7I)** Zona Industriale Regione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 8I)** Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 9I)** Zona industriale Regione San Mauro scala 1:2.000;
- 10I)** Frazione Rivoira scala 1:2.000;
- 11I)** Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 12I)** Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 13I)** Insegiamento di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;

Elaborati grafici e relazione inerenti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio, l'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali.

Relazione tecnica.

b) I SEGUENTI ATTI AVENTI CARATTERE PRESCRITTIVO :

L) PIANO REGOLATORE GENERALE - PROGETTO

- L) Assetto generale del territorio con individuazione delle tavole di dettaglio scala 1:10.000;
- 0L) Assetto generale del territorio comunale e comuni limitrofi scala 1:10.000;
- 1L) Assetto generale del territorio comunale scala 1:10.000;
- 2L) Concentrico Boves scala 1:2.000;
- 3L) Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4L) Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 5L) Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 6L) Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 7L) Frazione Rivoira scala 1:1.000 e 1:2.000;
- 8L) Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 9L) Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 10L) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:2.000;
- 11L) Zona industriale Regione San Mauro scala 1:2.000;
- 12L) Zona industriale Regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 13L) Zona industriale Regione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 14L) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:1.000;
- 15L) Insedimenti di interesse documentario ambientale "A1" Concentrico interventi edilizi ammessi scala 1:1.000;
- 16L) Frazione Cerati scala 1:1.000;
- 17L) Insedimento produttivo "D.6" Frazione Fontanelle scala 1:2.000;

TAVOLE DI SOVRAPPOSIZIONE

- 1Lg) Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Assetto generale del territorio comunale scala 1:10.000;
- 2Lg) Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Concentrico Boves scala 1:2.000;

- 3Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione Fontanelle scala 1:2.000;
- 4Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione Mellana scala 1:2.000;
- 5Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 6Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione San Mauro scala 1:2.000;
- 7Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione Rivoira scala 1:1.000 e 1:2.000;
- 8Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione Castellar scala 1:2.000;
- 9Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazione San Giacomo scala 1:2.000;
- 10Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Insediamenti di interesse documentario ambientale "A2" Frazione Rosbella scala 1:2.000;
- 11Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Zona industriale Regione San Mauro scala 1:2.000;
- 12Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Zona industriale Regione Fontanelle scala 1:2.000;
- 13Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Zona industriale Regione Sant'Anna scala 1:2.000;
- 17Lg)** Progetto P.R.G. con sovrapposizioni classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Insediamento produttivo "D.6" Frazione Fontanelle scala 1:2.000;

Per gli elaborati geologici ed idraulici si fa rimando alla documentazione specifica prodotta in sede di adeguamento al P.A.I. elencata nelle Deliberazioni Consiglieri *ed alla Relazione geologico-tecnica allegata al PRG.*

NORME DI ATTUAZIONE E RELATIVE SCHEDE ALLEGATE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</u>	<u>2</u>
	1

- 1 Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti a rilascio del titolo abilitativo - definiti nel successivo art. 5.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio del titolo abilitativo é subordinato alla formazione e alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 3 Il P.R.G.C. assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso le modalità ed i mezzi specificati nei successivi commi.
- 4 Nelle aree per insediamenti residenziali la dotazione predetta è garantita :
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.C.C.;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, giuoco e sport :
 - b.1.) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.C.;
 - b.2.) mediante la cessione di aree da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e titoli abilitativi convenzionati così come indicato negli elaborati grafici del P.R.G.C. garantendo comunque le dotazioni minime stabilite dalla legge.
- 5 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento é garantita:
 - a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.C.;
 - b) mediante la cessione di aree, contestuale all'insediamento, nella misura del ~~20%~~ **30%** della superficie territoriale a tale scopo destinata.

c) per destinazioni di tipo terziario mediante la cessione di aree, contestuali all'insediamento, nella misura stabilita dall'art. 21.3 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili saranno oggetto di monetizzazione.

5bis Nelle aree per insediamenti residenziali, industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, la cessione complessiva degli spazi pubblici negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo e a permesso di costruire convenzionato, non potrà essere inferiore al:

- 40% della superficie territoriale di intervento per le aree comprese nella TAV2L "concentrico" di P.R.G.C., con esclusione dell'ambito "Cr1" legato al nucleo frazionale di S.Anna e degli insediamenti "D1a", "D2" della zona industriale-regione S.Mauro, per i quali la cessione non dovrà essere inferiore al 30%;
- 30% della superficie territoriale di intervento per le restanti aree della cartografia di P.R.G.C.

Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili a fini pubblici saranno oggetto di monetizzazione.

Per le superfici in dismissione inerenti le aree residenziali introdotte con la "Variante 2008" si richiamano i vincoli di cessione secondo il principio perequativo riportato in coda alle tabelle di zona.

6 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G.C., sono gratuite.

7 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge, le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

- 8** Qualsiasi intervento urbanistico-edilizio previsto dalle presenti N. di A. deve rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico scaturite in sede di adeguamento al P.A.I.. Si fa pertanto rimando al successivo art. 71, nonché agli elaborati geologici ed idraulici facenti parte dello strumento urbanistico.

Inoltre ogni intervento è soggetto alle prescrizioni e raccomandazioni dettate dalla relazione geologico-tecnica specifica delle singole aree. Le prescrizioni geologico-techniche, anche se più restrittive delle N. di A., prevalgono sulle Norme stesse.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 3 - POTERI IN DEROGA</u>	<u>3</u>

- 1 Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il Consiglio Comunale può deliberare specifiche deroghe, per casi singolarmente esaminati, alle norme del presente P.R.G.C. ed alle altre norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, limitatamente ad edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.
- 2 Il Consiglio Comunale può autorizzare, anche in deroga alle norme del presente P.R.G.C. ed alle norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, opere strettamente finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 4 - DEFINIZIONI

4

1

1 Ai fini della applicazione delle norme che seguono e delle prescrizioni del P.R.G.C., valgono le seguenti definizioni :

2 **AREA** : é la porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile.

3 **AMBITO NORMATIVO** : é la porzione limitata di territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni e regolamentazione normativa del presente Piano; essa é individuata e rappresentata nelle tavole P.R.G.C..

4 **UNITA' EDILIZIA** : é l'insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto od indiretto da vie o spazi pubblici.

5 **UNITA' IMMOBILIARE** : é la porzione in cui é suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali (singolo alloggio, negozio, magazzino, ecc.).

6 **DESTINAZIONE D'USO** : é l'attività, l'utilizzazione o l'insieme delle stesse che sono svolte, prescritte od ammesse nell'area, nell'unità edilizia o nell'ambito considerato.

7 **SUPERFICIE TERRITORIALE** : è la superficie delle aree di una porzione estesa del territorio, compresa quella relativa agli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti.

8 **SUPERFICIE FONDIARIA** : é la superficie delle aree di una porzione limitata del territorio, esclusa quella relativa agli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti.

- 9 **SUPERFICIE UTILE** : é la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature interne ed al netto di quelle perimetrali; vi sono comprese le scale interne ed escluse le superfici dei porticati, delle logge aperte, dei balconi e delle strutture puramente tecniche.
- 10 **SUPERFICIE COPERTA** : é la superficie dell'area delimitata dai muri perimetrali dell'edificio, al lordo di questi; nel caso di edifici e di strutture senza muri perimetrali (tettoie, scale aperte, ecc.) il perimetro dell'area é rappresentato dalla proiezione orizzontale della costruzione sul filo esterno dei pilastri o delle altre analoghe strutture. Non danno luogo a superficie coperta le pensiline di modesta entità, aggettanti in misura non superiore a mt. 1,50, le pensiline ricoprenti rampe di accesso ai piani sotterranei ed agli ingressi dei fabbricati, nonché i balconi, i cornicioni e gli altri analoghi aggetti dei tetti.
- 11 **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE** : é il rapporto tra il volume edilizio edificato od edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento; essa é espressa in metri cubi per metro quadrato.
- 12 **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA** : è il rapporto tra il volume o la superficie edificata od edificabile e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza : essa é espressa :
- **INDICE FONDIARIO DI CUBATURA** : in mc. di volume per mq. di area;
 - **INDICE FONDIARIO DI SUPERFICIE** : in mq. di superficie utile per mq. di area.
 - **INDICE FONDIARIO DI COPERTURA** : in mq. di superficie coperta per mq. di area.
- 13 **VOLUME EDILIZIO** : é il volume dell'intero solido emergente dal terreno dopo la sistemazione definitiva di questo nei modi risultanti dal progetto approvato, data applicazione a quanto disposto dal successivo comma 19. La determinazione del volume edilizio, ai fini della applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. é effettuata detraendo dal volume del solido emergente :
- i porticati e le logge aperte su almeno due lati;

- le strutture puramente tecniche, le scale, gli androni di ingresso, i vani ascensori, le torrette delle scale e degli ascensori, ***i locali di sgombero non abitabili;***
- il volume dei locali seminterrati di edifici con piani rialzati aventi quota di pavimento non superiore a mt. 1,20, qualora i locali stessi abbiano destinazione accessoria alla funzione residenziale (autorimesse, cantine, ecc.);
- i sottotetti aventi caratteri obiettivi tali da renderli incapaci di utilizzo ad uso abitativo o di altro analogo impiego e costituenti, pertanto, volumi tecnici.
- la porzione di muratura perimetrale esterna eccedente la misura di cm 40;
- la porzione di solaio eccedente i cm 30 di spessore;
- le eventuali intercapedini tecnologiche necessarie per l'abbattimento del gas radon;

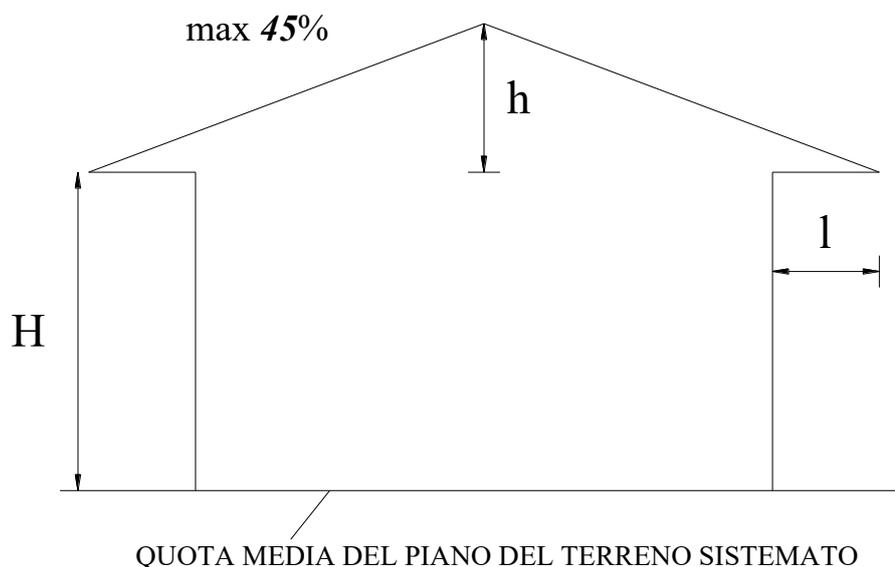
fatte salve eventuali ulteriori disposizioni più favorevoli dettate da legislazioni regionali e nazionali.

Condizione essenziale perché il piano sottotetto costituisca volume tecnico è l'altezza media libera interna inferiore a mt.2,50;

I predetti criteri valgono altresì per la determinazione del volume effettuata ai fini di interventi edilizi diretti alla realizzazione di nuove cubature negli edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché di quelli per la cui costruzione, alla medesima data, non sia ancora stato approvato lo S.U.E. o rilasciata la Concessione Edilizia.

Negli edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano, è consentito, mediante apposita Concessione Edilizia, l'utilizzo, conforme alle destinazioni d'uso ammesse nell'area, dei vani sottotetto purché gli stessi abbiano tutti i requisiti igienici prescritti dalle norme vigenti e siano dichiarati idonei dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

- 14 **ALTEZZA MASSIMA** : é l'altezza massima di edificazione, stabilita per ogni singolo ambito dalle schede normative allegate, e risultante dalla applicazione della seguente "SAGOMA DI INGOMBRO MASSIMA DEI FABBRICATI" verificata secondo le due sezioni, longitudinale e trasversale, dell'edificio.



- H = quota media del "piano del terreno sistemato" - intradosso gronda ("piano del terreno sistemato" o "piano di utilizzo" secondo i disposti del comma 19 del presente articolo)
h = altezza intradosso colmo tetto - intradosso gronda non superiore a mt. 3,50;
l = sporgenza massima non superiore a mt. 1,50;
p = pendenza massima 45%;

I suddetti valori sono riferiti esclusivamente alla "SAGOMA DI INGOMBRO MASSIMA DEI FABBRICATI" nel rispetto della quale l'edificio in progetto potrà avere dimensioni diverse.

- 15** NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : é il numero dei piani utili emergenti dal suolo.
- 16** DISTACCHI DAI FABBRICATI : sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggianti anche in minima misura.
Non costituiscono sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione accessoria, ornamentale o di rifinitura, quali i cornicioni, le pensiline, i balconi aggettanti per non più di mt. 1,50.

- 17 **DISTACCHI DAI CONFINI** : sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio e le linee di confine del lotto in proprietà; si applica il secondo comma della definizione che precede.
- 18 **DISTACCHI DALLE STRADE** : sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio ed il ciglio della strada, determinato, ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo, come limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili); si applica il secondo comma della definizione relativa ai "distacchi dai fabbricati".
- 19 **PIANO DEL TERRENO SISTEMATO (O PIANO DI UTILIZZO)** : é la superficie sistemata attorno al fabbricato secondo quanto indicato nello S.U.E. o nel progetto approvati. Tale sistemazione non dovrà essere artificialmente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso. Il terreno dovrà quindi essere sistemato alle stesse quote altimetriche e con le medesime pendenze delle strade e/o spazi pubblici esistenti od in progetto e, per lotti non prospicienti tali strade e/o spazi pubblici, alla media delle quote altimetriche nell'ambito normativo di appartenenza, *con una tolleranza del 5% per le nuove edificazioni*. Il mancato rispetto delle suddette prescrizioni comporterà per la costruzione, l'applicazione di quanto previsto all'art. 7 dell' art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse od a locali interrati e/o seminterrati, aventi dimensione, localizzazione e forma necessaria e sufficiente a consentire l'accesso e l'uscita, nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano del terreno sistemato e quindi del calcolo del volume del fabbricato.
- 20 **INTERVENTO URBANISTICO** : é il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsto da uno S.U.E. nell'ambito interessato.

- 21 **INTERVENTO EDILIZIO** : è il complesso delle operazioni, soggette ad Autorizzazione e/o Concessione Edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area o del fabbricato interessati.
- 22 **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI** : sono costituiti dai Piani particolareggiati (P.P.), dai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), dai Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), dai Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.), dai Piani di Recupero (P. di R.), dai Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.) e da ogni altro Strumento Attuativo previsto dalla Legge.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 5 - DEFINIZIONE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO</u>	<u>5</u>
	1

1 A) **MANUTENZIONE ORDINARIA** : é l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3, lettera a), della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i..

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Sindaco almeno cinque giorni prima dell'inizio dell'esecuzione dell'intervento.

2 B) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** : é l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3, lettera b), della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.2 della Circolare *del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB* del 27/04/84 dianzi indicata.

Per interventi su edifici o manufatti riconosciuti di rilevanza documentario-ambientale, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., é fatto obbligo :

- di adottare tecniche tipiche del restauro là dove le caratteristiche dell'edificio lo impongano;
- di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
- di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- di non alterare il profilo dei tetti;
- di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti.

Nel caso di ripetuti interventi di manutenzione straordinaria sullo stesso edificio (eseguiti nei tre anni precedenti l'ultima istanza), le relative domande dovranno contenere idonei elaborati che permettano una valutazione generale anche in rapporto agli interventi precedentemente assentiti.

3 C) **RESTAURO** : si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e di interesse storico-artistico ed ambientale, che esigono particolari cautele anche per interventi di minore portata. Il restauro é l'intervento descritto nell'art. 13 comma 3, lettera c) della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.3 - parte seconda della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/84, con le seguenti specificazioni :

Il restauro tende al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi originari, al ripristino delle parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni degradanti.

Le operazioni di restauro devono pertanto rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio. Possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture, ma non devono comportare modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Sono ammesse, **in generale**, oltre le opere di manutenzione straordinaria, da attuarsi anche esse con i metodi del restauro :

- l'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
- l'apertura di nuove finestre, porte o luci non preesistenti nei casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);

- le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;
- la esecuzione degli impianti tecnologici, relative strutture volumi tecnici, se realizzata esclusivamente nel rispetto dei caratteri distributivi, compositi ed architettonici dell'edificio, con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni.

4 **D) RISANAMENTO CONSERVATIVO** : è l'intervento descritto nell'art. 13 comma 3, lettera c), della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.2 parte seconda della Circolare 27/04/84 dianzi indicata.

Esso tende al recupero complessivo dell'edificio, inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti delle fronti interne ed esterne e copertura), ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi decorosi. A tal fine, oltre alle operazioni di restauro, sono ammissibili :

- interventi sull'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità immobiliari abitative organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori, blocchi igienici e di servizio) purché ricavate nel rispetto dei caratteri compositi, architettonici, tipologici, costruttivi e strutturali dell'edificio e non visibili da strade o spazi pubblici;
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni ed addizioni, sono da ricavarsi utilizzando, quando esistano, gli ex rustici annessi al fabbricato (stalle, fienili, legnaie, ecc.) o porticati e logge aperte ed i sottotetti ove abitabili senza modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture.

Esse non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, ma consentirne in ogni caso il riconoscimento.

5 **E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**: é l'intervento descritto nell'art. **12 13** comma 3, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.4 della Circolare 27/04/84 di cui dianzi.
Più in particolare si articola in :

5a **E1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A"**
è l'intervento descritto nel paragrafo 1.4 parte seconda della circolare 27/04/84 suddetta, con le seguenti specificazioni :
- è ammessa la costruzione di soppalchi, da realizzarsi senza modifica della struttura esistente e nel pieno rispetto delle norme igieniche;
- non é ammessa la modificazione delle aperture esistenti nei prospetti verso strade o spazi pubblici;
- é ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, esclusivamente mediante idonei serramenti con vetri, tali da mantenere intatti gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio;
- la esecuzione degli impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici, é ammessa esclusivamente se realizzata nel rispetto dei caratteri compositi, architettonici, ambientali, tipologici e costruttivi degli edifici. In particolare non è ammessa l'alterazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, delle scale, androni, porticati, logge, ecc.

5b **E2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B** : é l'intervento edilizio descritto nel paragrafo 1.4 parte terza della Circolare 27/04/84 suddetta, con le seguenti specificazioni :

- sono ammesse integrazioni edilizie ***fuori sagoma, una tantum e comunque entro i 90 mc al massimo***, nel rispetto e conservazione degli elementi architettonici individuati nelle tavole del P.R.G.C., di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro.
- Tali integrazioni possono essere ricavate:
 - a) con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture contenute nella misura di mt. 0,60;
 - b) operando addizioni esterne alla sagoma dell'edificio a condizione di non compromettere le attuali condizioni di salubrità ed ambientali (soleggiamento, visuale libera di almeno di mt. 10 o il rispetto delle distanze preesistenti).

Non possono superare - tali addizioni esterne - i mc 90 ed i mq 30 per unità immobiliare residenziale e debbono, comunque, rispettare le disposizioni di cui alla lettera a).

Le citate integrazioni edilizie non danno luogo ad aumento della capacità abitativa e non vengono conteggiate nel computo del volume edificabile; sono comunque soggette al contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

- Ove l'intervento di ristrutturazione riguardi fabbricati siti nell'ambito normativo agricolo, è altresì consentita, per fabbricati rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole, la chiusura e la devoluzione a destinazione di uso non agricola dei volumi tecnici quali fienili, stalle, porticati e simili.

- *L'intervento di demolizione e ricostruzione, che ai sensi del DPR 380/2001 è ammesso nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, è disciplinato dal successivo comma 6b; tale intervento è ammesso solo ove puntualmente richiamato come F2 nel presente testo normativo.*

6 **F) DEMOLIZIONE** : è l'intervento edilizio descritto nel paragrafo 1.5 della Circolare 27/04/84 suddetta.

Più in particolare si articola in :

6a **F1) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE** : è l'intervento che riguarda edifici che ricadono su aree da liberare, sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

6b) **F2) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** : è l'intervento che riguarda edifici pericolanti, ovvero sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, e per i quali è ammissibile la ricostruzione. L'Autorizzazione a demolire è comunque concessa contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto di intervento.

Nelle aree di interesse documentario-ambientale, gli interventi di ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni :

- deve essere dimostrata la necessità della demolizione e ricostruzione;
- il progetto deve riguardare, ove graficamente precisato, l'intero ambito perimetrato come unità minima di intervento;

- il progetto di ricostruzione deve tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area da questo occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti.

L'intervento di demolizione con ricostruzione può essere consentito altresì nel caso di crolli fortuiti in occasione di interventi di cui alla lettera E2) precedente, previa presentazione di documentazione dell'evento con perizia tecnica asseverata avanti l'Autorità Giudiziaria, che dichiari l'imprevedibilità dell'evento stesso.

7 **G) AMPLIAMENTO** : é l'intervento volto ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G.C. per i singoli ambiti normativi.

Sono in particolare considerati come "ampliamento le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali-artigianali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del P.R.G.C., di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni, sempre che l'ampliamento non ecceda il 20% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze.

Per gli ambiti corrispondenti alle parti di territorio di recente impianto, fatto salvo quanto disposto nei seguenti articoli di norme di attuazione di tali ambiti, nel caso di abitazioni esistenti é consentito l'intervento di ampliamento "una tantum" di mc. 90 o di mq. 30 di superficie di solaio lorda per alloggio.

8 **H) COMPLETAMENTO** : é l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato.

Il P.R.G.C. detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

- 9 **I) NUOVA COSTRUZIONE** : é l'intervento rivolto alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal relativo S.U.E. o dal titolo abilitativo con modalità diretta.
- 10 **L) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO** : é l'intervento che non comporta opere edilizie rivolte a mutare, in tutto od in parte, le destinazioni d'uso di un edificio. Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti comunque di opere edilizie, questo si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse, come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere.
- 11 **M) OPERE INTERNE** : sono le opere eseguite internamente alle costruzioni, non vincolate a norma del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., che presentano congiuntamente i seguenti requisiti :
- non contrastano con lo Strumento Urbanistico Generale approvato od adottato, o con il Regolamento edilizio vigente;
 - non incrementano le superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non dà luogo ad incremento di superfici utili ai fini della presente norma;
 - non determinano l'aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non sono finalizzate alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione, né delle singole unità immobiliari;
 - non recano pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile;
 - ove si tratti di immobili compresi negli ambiti di interesse documentario-ambientale, rispettino le originarie caratteristiche costruttive;
 - l'intervento in oggetto non deve comportare modifiche della sagoma e dei prospetti delle costruzioni.

12 **N) RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA** : si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura edilizia di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che ne sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

Nelle aree di interesse documentario-ambientale, gli interventi di riqualificazione edilizia possono riguardare esclusivamente gli edifici e le relative aree di pertinenza di classe X con, oltre a quanto stabilito dall'art. 32 delle presenti N. di A., le seguenti prescrizioni generali :

- non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
- l'eventuale modificazione delle dimensioni volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento é ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati dell'intero isolato.

Le prescrizioni suddette si applicano altresì agli interventi di riqualificazione edilizia di edifici inseriti negli ambiti : B3-MELLANA B3-SAN MAURO
B3-CASTELLAR B3-SAN GIACOMO B3-CERATI e B5-RIVOIRA.

13 **O) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA** : si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree di interesse documentario-ambientale.

14 *Sono ammissibili contestualmente gli interventi di cambio d'uso e ampliamento di cui al punto E2 precedente, ed i medesimi sono cumulabili agli aumenti concessi dalle normative sovraordinate.*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI **I**
CAPO I - NORME GENERALI **I**
ART. 6 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE **6**
DELLE AREE E DEI CORRISPONDENTI AMBITI
NORMATIVI

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G.C. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia e così classificate:

- A) Insediamenti di interesse documentario-ambientale (Centro Storico);
- B) Aree prevalentemente residenziali edificate o da edificare in termini di completamento;
- C) Aree prevalentemente residenziali da edificare in termini di nuovo impianto;
- D) Aree a prevalente destinazione produttiva;
- E) Aree a prevalente destinazione agricola;
- F1) Aree a servizi ed attrezzature di livello comunale;
- F2) Aree a servizi ed attrezzature di livello sovracomunale;
- Pf) Area destinata a Parco Fluviale Gesso-Stura;
- Tp) Area destinata ad attrezzatura ricreativa;
- G) Area verde pubblico di uso privato - golf.

2 Ad ogni area, fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi, le aree stradali e le aree a fasce di rispetto, corrispondono più ambiti e sottoambiti normativi, cioè il campo di applicazione di norme specifiche sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione.

3 In tutto il territorio comunale, il P.R.G.C. individua i singoli beni dotati di importanza culturale o ambientale, ancorché non vincolati a norma delle vigenti leggi; ad essi si applicano le prescrizioni proprie degli ambiti di tipo "A", fatte salve le più specifiche disposizioni ad essi relative, contenute nelle norme comunali e sovracomunali.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

7

1

1 Il P.R.G.C. definisce, per ciascun ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse.

2 Le destinazioni d'uso si classificano in :

- a) residenziali;
- b) residenziali e connesse con la residenza;
- c) produttive artigianali;
- d) produttive industriali;
- e) terziarie private;
- f) agricole e silvo-pastorali;
- g) pubbliche e di interesse pubblico.

3 Rientrano nelle destinazioni d'uso "connesse con la residenza" :

- b1) le attività commerciali di uso corrente;
- b2) le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi di grossisti che richiedono depositi entro e fuori terra;
- b3) l'artigianato di servizio;
- b4) l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'A.S.L., compatibili con l'abitazione perché non moleste né nocive;
- b5) gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
- b6) le attività di agenzia;
- b7) le autorimesse e le stazioni di servizio;
- b8) i servizi per l'igiene e la pulizia;
- b9) i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
- b10) i servizi sanitari;
- b11) i servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- b12) gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili;
- b13) le istituzioni e le associazioni ecclesiastiche, religiose e similari;
- b14) i servizi non altrimenti classificati, ritenuti dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'A.S.L., compatibili con la residenza, purché non molesti o nocivi, e perché incapaci di generare flussi di traffico eccessivi in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

- 4 I progetti e le istanze relative agli S.U.E., ove esistenti, nonché alle Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi.
- 5 Non é consentito modificare, ancorché senza opere edilizie, la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Sindaco, se non nei casi previsti dalle norme che seguono.
- 6 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'Autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (Licenza di Abitabilità e/o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 7 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione della unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi, per l'area interessata, dal P.R.G.C., o dalle prescrizioni di uno Strumento Urbanistico Attuativo del piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 5° comma.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 8 – NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE</u>	<u>8</u>
<u>E NORME A CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</u>	<u>1</u>

- 1 Le acque meteoriche raccolte da gronde e canalizzazioni debbono essere smaltite come segue :
- a) in opportuni pozzi perdenti;
 - b) in vasche di raccolta ed utilizzate per l'irrigazione delle aree a verde privato, ad orto od a colture intensive se esistenti;
 - c) addotte con canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua dotando l'immissione di un opportuno dissipatore di energia.
- 2 Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e produttive devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dal D. Lgs. 152/99 e s.m.i..
- 3 Ove, per circostanze ritenute congrue dal Comune, si riconosca l'impossibilità di addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse dovranno essere trattate in un idoneo impianto di depurazione.
- 4 L'Amministrazione promuoverà, ove del caso, la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un vasto bacino di utenza.
- 5 Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione le acque in uscita, trattate nel rispetto del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.
- 6 Per le aree introdotte con la “Variante 2008” si devono altresì osservare le prescrizioni di cui al c. 1m, art. 36 e c. 9 art. 39 seguenti.
- 7 Si assumono come elementi di rilevante interesse del territorio e del patrimonio paesaggistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
- a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;
 - b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;

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

7.1 L'intera rete dei corsi d'acqua naturali deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili.

7.2 E' fatto divieto nelle zone extraurbane di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo, fatte salve le opere necessarie per finalità agro-silvo-pastorali o per ripristinare situazioni alterate nel tempo da interventi artificiali.

7.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

7.2.2 La prescrizione di cui al comma 7.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole. In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 7.2.1 precedente.

7.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del comma 7 precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I - NORME GENERALI
ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

I
I
9
1

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 La quantità di edificazione é espressa in mc., ovvero in superficie utile a destinazione non residenziale, ovvero in superficie coperta a destinazione produttiva.
- 3 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri titoli abilitativi ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamento e passaggi di proprietà.
- 4 Il calcolo del volume o della superficie che é consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata.
- 5 Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.
Non é ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, nè fra aree non contigue.
- 6 La limitazione di cui all'ultimo periodo del precedente comma non si applica agli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 7 Il Comune provvederà all'aggiornamento periodico della base catastale digitalizzata di supporto agli elaborati grafici di P.R.G.C..

- 8** Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di titolo abilitativo deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda.
- 9** Il Comune, attraverso il funzionario a ciò delegato, dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e quindi del rilascio del titolo abilitativo.
- 10** Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio il cui titolo abilitativo é richiesto, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 11** Il trasferimento di volume o superficie edificabile fra aree appartenenti a soggetti diversi deve constare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato, e prodotto ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO</u>	<u>10</u>

1 In tutto il territorio comunale, l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificatorio é soggetta, oltre che alle disposizioni generali ed a quelle sulle destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo, alle seguenti disposizioni :

- a) L'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde o a campi da giuoco;
- b) é data facoltà all'Amministrazione Comunale - sentita la Commissione Edilizia - di consentire nei singoli casi l'emergere della costruzione interrata dal piano del terreno sistemato, quando sussistano ragioni funzionali od estetico-ambientali che lo richiedano, in misura non superiore a centimetri 50, escludendo tale emergenza dal computo del volume edilizio e della superficie coperta, nonché dall'obbligo delle distanze dai confini e dai fabbricati.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 11 – SPAZI PUBBLICI, PARCHEGGI E VERDE

11

1

- 1 Il P.R.G.C. indica le aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici.
- 2 Tali aree non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa.
- 3 Sono da considerarsi di uso pubblico le attrezzature e le aree di proprietà privata sulle quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento, mediante convenzione od atto unilaterale trascritto, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Il piano individua con apposito simbolo (suffisso p) le aree per servizi privati per le quali è prescritto l'asservimento all'uso pubblico con le modalità di cui sopra.
- 4 Attraverso gli S.U.E. e gli eventuali P.P.A., le indicazioni planimetriche di P.R.G. relative agli spazi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni di forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario, per adeguarle alle concrete esigenze ed allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità di spazi pubblici o di uso pubblico eguale o superiore a quella originariamente prevista; tali modificazioni, ove non incidano sui beni di terzi, non costituiscono variante al P.R.G.C. Per le aree in previsione con la "Variante 2008" è fatto obbligo di dismettere con modalità perequative le aree a standard secondo quanto previsto nelle tabelle di zona.
- 5 Gli Strumenti Urbanistici Attuativi, nel rispetto delle classi di destinazione generale degli spazi pubblici previste dal P.R.G.C., precisano le eventuali sottoclassi di destinazione di tali spazi.
- 6 Gli interventi edilizi sulle aree di cui al presente articolo non sono soggetti a vincoli se non per quanto concerne la destinazione d'uso e le distanze minime dai cigli stradali, e per quanto attiene all'altezza massima che non potrà superare i 4 piani fuori terra, fatte salve le più restrittive specifiche per le seguenti aree a servizi:

Area F2₁

- gli interventi edilizi necessitanti di titolo abilitativo, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato contenente apposito studio di compatibilità ambientale;
- altezza massima: 3 piani fuori terra.

Area F2₂

- distanza da viabilità pubblica: mt. 6,00 limitatamente al tratto che si confronta con l'ambito Socio-Assistenziale nel Comune di Peveragno;
- altezza massima: 2 piani + sottotetto.

Area F2_{pg}

- distanza da viabilità pubblica: mt. 20,00;
- altezza massima: mt. 7,50 (2 piani fuori terra);
- permesso di costruire convenzionato contenente apposito studio di compatibilità ambientale.

Area F2₃

- distanza dalla viabilità pubblica mt.6, distanza dai confini come da art.16 o attuale ove inferiore;
- riqualificazione viabilità di accesso nel rispetto del disegno di Piano;
- reperimento aree parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area prevalentemente lungo la viabilità, supportato da adeguate nuove piantumazioni o dal recupero delle esistenti;
- previsione di fasce a verde a concezione unitaria, opportunamente dotate di vegetazione arborea ed arbustiva, lungo il margine sud-est dell'ambito verso il territorio rurale,
- definizione dell'assetto del verde che privilegi il mantenimento delle alberature esistenti, fatte salve le verifiche qualitative e di stabilità ad esse relative, nel quadro dello schema di assetto,
- altezza massima : mt 10,5 o attuale ove superiore,
- rispetto dell'art. 36 c.1m per gli aspetti di competenza,
- permesso di costruire convenzionato,
- adeguamento accesso dalla via Mellana da concordare con l'ente Provinciale - Settore Viabilità Reparto di Cuneo.
- **destinazioni ammesse: servizi di interesse generale (quali magazzini, depositi, strutture di servizio), parcheggi, verde.**
- **sono possibili, per le sole destinazioni esistenti e/o ammesse, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione senza ricostruzione, ed in presenza degli studi di cui all'art.71 c.3.2.3) di risanamento conservativo.**

Detti studi dovranno rispondere anche alle specifiche di cui alla Relazione geologico-tecnica di cui all'art 1. Non sono ammesse modifiche di sagoma entro e fuori terra.

- *per le destinazioni esistenti e/o ammesse dovranno essere previste verifiche periodiche delle condizioni idrogeologiche locali e della stabilità strutturale degli edifici e delle opere relative al Canale Naviglio, anche in assenza di interventi, da attuarsi previo inserimento nel Piano di Protezione Civile comunale.*

Area F24

- *destinazioni ammesse: servizi per il verde pubblico*
- *formazione di uno spazio a verde pubblico localizzato in posizione baricentrica rispetto all'area TM di cui all'art 36ter, che costituisca un nucleo unitario ed adeguatamente ampio, dotabile di funzioni di minime di supporto alla fruizione con un massimo di superficie trasformabile pari al 10% dell'area,*
- *area di ricaduta di interventi e/o monetizzazioni di cui al comparto C6;*
- *indicazioni specifiche di cui allo schema funzionale dell'art 36 ter ovvero:*
 - *realizzazione di fascia a verde arborata lungo i Canali Naviglio e Braide a potenziamento della vegetazione esistente, da concordare con il consorzio di gestione ai fini della compatibilità con le eventuali fasce di rispetto,*
 - *fascia di protezione del nucleo centrale a verde, con vegetazione arboreo-arbustiva a geometria e/o sagoma altimetrica variabile, di ampiezza mediamente non inferiore ai 5 m.*

7 E' consentita la realizzazione ad opera di enti pubblici e di privati, nelle aree diverse dagli spazi pubblici, di opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; tali interventi sono assoggettabili alle norme ed alle prescrizioni proprie dell'ambito normativo in cui ricade l'area interessata.

8 Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione é demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali, possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; essi non debbono comunque in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene.

9 I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto, cabine telefoniche, ecc., aerei e sotterranei, non sono soggetti a limitazioni se non per quanto concerne le distanze dai cigli stradali

e quali, per eventuali deroghe, dovrà essere consultato l'ente proprietario e rispettate le indicazioni definite.

- 10** In tutti gli ambiti normativi, negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, di completamento, di nuovo impianto, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere riservati, nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, appositi spazi per parcheggi uso privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione come prevista dall'art. 41 sexies della legge 17/08/42 n° 1150 e s.m.i., così come sostituito dall'art. 2, comma 2, della Legge 24/03/89 n° 122.
- 11** In tutti gli ambiti normativi, negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B" e di ampliamento devono essere riservati, nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, appositi spazi per parcheggi uso privato in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.
- 12** Negli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 10 et 11 che diano luogo alla realizzazione di alberghi o, comunque, di unità a funzione turistico ricettive, deve essere destinata a parcheggio un'area non inferiore ad 1 mq ogni 5 metri cubi edificati.
- 13** In tutti gli ambiti normativi, gli interventi edilizi di completamento e di nuovo impianto implicano altresì la formazione, nel lotto, di un'area a verde privato avente superficie pari almeno ad 1/3 dell'area del lotto medesimo.

14 NORME PARTICOLARI

- Intervento n.2 della variante parziale n.20: è ammessa la monetizzazione degli standards a parcheggio.
- *In caso di cambio d'uso in funzione di destinazioni terziarie connesse alla residenza, con esclusione delle zone D, si applica l'art.69 c.4.3.*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 12 – STRADE ED AREE PER LA VIABILITA'

12

- 1 Gli elaborati grafici del P.R.G.C. indicano i tracciati e le sezioni delle strade (comprehensive dei marciapiedi e dei percorsi ciclabili/pedonali) comprese nelle aree urbanizzate o urbanizzande costituenti la rete di movimento principale.
- 2 All'interno degli ambiti di P.E.C. possono essere ricavate, in sede di progettazione, strade di proprietà ed uso privato con dimensioni ed estensione idonee; comunque con larghezza di sede stradale non inferiore a mt. 7,00. Dette strade devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari. In caso di inadempienza, previa diffida, può fare eseguire d'ufficio le opere necessarie, recuperando le relative spese a carico dei proprietari predetti mediante il procedimento ingiunzionale.
- 3 E' data facoltà all'Amministrazione Comunale, in occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande, di imporre, sulla base di motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E., la rettifica di allineamenti stradali dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.
- 4 Gli accessi veicolari diretti sulle strade sovracomunali sono soggetti al disposto delle vigenti norme.
- 5 Si richiamano i casi specifici di dismissione, quali aree in "perequazione" previsti nelle tabelle di zona inerenti le aree introdotte con la "Variante 2008".
- 6 Le aree interessate dai corridoi infrastrutturali dovranno essere mantenute libere e dunque vi è fatto divieto di edificazione e/o trasformazione.
I due percorsi individuati sugli elaborati di piano inerenti alla "variante S.P.21 di Boves – Fontanelle" sono da considerarsi fra loro alternativi in attesa della definitiva scelta progettuale.
- 6bis L'"asse di progetto" PTP individuato sulle tavole grafiche quale collegamento tra la viabilità Provinciale n. 21 "Bovesana" e la S.P. di Borgo San Dalmazzo non è soggetto alle disposizione di cui al precedente comma 6); è dunque da intendersi quale mera indicazione previsionale priva di cogenza in richiamo al P.T.C.P..

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 13 - DISTANZE DALLE STRADE E DA SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</u>	<u>13</u>
	1

- 1 In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e nuovo impianto, gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G.C.
- 2 In difetto, in tutto il territorio comunale, al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande, *di cui al perimetro del centro abitato come definito dal Nuovo Codice della Strada*, gli interventi di cui al comma precedente debbono rispettare le distanze minime dal confine stradale ai sensi e con l'applicazione delle prescrizioni del D.L. 30/04/1992 n.285 Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i.. Gli interventi di cui al comma 1 devono distare almeno mt. 10 dal confine delle strade vicinali ed interpoderali e vicinali di uso pubblico.
- 3 All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, *ovvero entro il perimetro del centro abitato come definito dal Nuovo Codice della Strada*, eccezione fatta per le aree di tipo A e B e delle eventuali norme specifiche di riferimento a singole aree e/o ambiti, fatte salve le eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici del P.R.G.C. e le diverse prescrizioni degli S.U.E., gli interventi di cui al precedente comma 1 devono osservare la distanza minima di :
- a) mt. 10 dal confine delle strade provinciali, delle strade comunali aventi larghezza uguale o maggiore di mt.13 e dagli spazi pubblici;
- b) mt.6 dal confine delle strade comunali aventi larghezza minore di mt.13.
- Le distanze di cui sopra sono applicate alle strade e spazi pubblici esistenti e/o previsti, ad eccezione della viabilità pubblica interna ai comparti di nuovo impianto residenziale "Cq1", "Cq2", "Cw" edificabili a mt. 6 dai confini stradali.
- L'edificazione residenziale nel comparto "Ck1b", per il solo tratto in confrontanza con l'ambito artigianale "D1a", può essere effettuata a mt. 5,00 dal confine stradale.
- 4 Nelle aree di tipo A e B, fatti salvi i nuovi allineamenti indicati negli elaborati grafici del P.R.G.C., valgono gli allineamenti stradali in atto e la trama viaria esistente, fermo restando, per le aree di tipo "B", la possibilità di procedere alla rettifica di tali allineamenti come prescritto all'art. 12 terzo comma.
- 4a I lotti di completamento residenziale "B61" in Frazione Fontanelle, coerenti con l'ambito pubblico a valle di Via S. Lorenzo ospitante le scuole elementari frazionali, possono essere edificati ad una distanza non inferiore a mt. 6,00 dal perimetro vincolato a standards per l'istruzione.

- 4b** Frazione Rivoira, Via dell’Airale: è ammessa la costruzione di fabbricati accessori pertinenziali a confine con l’area a verde pubblico limitrofa.
- 4c** Ambito B3 Frazione S. Mauro (Tetti Enrici): sul lotto identificato cartograficamente con asterisco, censito a Catasto al Fg.11, mappale 151, è ammessa la costruzione di fabbricati accessori pertinenziali, secondo quanto prescritto nelle presenti N. di A., ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dallo spazio pubblico a parcheggio posto in adiacenza.
- 5** Nelle aree limitrofe i tre incroci stradali individuati con apposita campitura nella tavola "2L" del P.R.G.C., oltre alle prescrizioni del D.L 30/04/1992 n.285 e del relativo regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i. relative alla edificazione, il Comune potrà richiedere specifici arretramenti stradali delle recinzioni di proprietà secondo progetti all'uopo redatti.
- 6** Per le aree in previsione con la “Variante 2008” determinanti nuovi accessi su viabilità provinciale si richiama la necessità di concordare tali intersezioni con gli Uffici Provinciali competenti prima di procedere.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 14 - DISTANZE DAI MANUFATTI, DALLE INFRASTRUTTURE E DAGLI ELEMENTI NATURALI

14

1

- 1 In tutto il territorio comunale, all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, devono essere osservate, negli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e nuovo impianto, le distanze di cui all'art.29 della L.R.56/77 e s.m.i. ed in particolare:
- a) **metri 100** dal Torrente Gesso;
 - b) **metri 15** per i corsi d'acqua ricadenti nel territorio montano ;
 - c) stralciato;
 - d) **metri 200** dai pozzi e dalle sorgenti di captazione degli acquedotti;
 - e) **metri 100** dal perimetro degli impianti di depurazione di acque luride;
 - f) **metri 200** dal perimetro esterno dei cimiteri, salvo le riduzioni autorizzate dalla Autorità competente ed indicate negli elaborati grafici, precisamente :
 - capoluogo : riduzione a mt. 50 autorizzata con Decreto n. 3361 in data 29/10/1971; il P.R.G.C. stabilisce una maggiore fascia di rispetto così come indicata nella tavola 2L;
 - Frazione San Giacomo : riduzione a mt. 80, limitatamente al lato ovest, autorizzata con Decreto n° reg. 507 n° prot. 181 seduta in data 13/06/83; Delibera C.C. n° 152 del 9/09/83;
 - g) **metri 20** dagli elettrodotti in Frazione San Giacomo;
 - h) **metri 15** dagli elettrodotti in Frazione Fontanelle, Mellana e nell'area industriale della Frazione Sant'Anna;
 - i) **metri 3** dai muri di sostegno di altezza superiore a mt. 2,00 salvo che si edifichi in aderenza ad essi;
 - l) **metri 3** dall'asse delle condotte idriche principali (acquedotto delle Langhe) o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo od entro le sedi stradali esistenti o previste;
- 2 In sede di intervento edilizio dovranno essere verificati puntualmente e rispettati gli arretramenti previsti da specifiche leggi o normative di settore anche in difformità ad eventuali indicazioni cartografiche.
- 3 Tutte le aree ricadenti negli ambiti di cui all'art.142 del D. Lgs. 42/04 ed in particolare la fascia di rispetto di mt. 150 dal Torrente Gesso e la porzione di terreno montano - per la parte eccedente 1600 metri sul livello del mare - sono soggetti alle disposizioni del D. Lgs. 42/04 e della Legge Regionale 3/04/89 n° 20.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 15 - DISTANZE TRA FABBRICATI</u>	<u>15</u>

- 1 In tutto il territorio comunale, fatte salve le maggiori distanze prescritte per costruzioni rurali e per gli edifici in aree di tipo "D", é imposta - negli interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto - la distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificato o edificabile nell'area, col minimo di mt. 10,00; la disposizione che precede si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 2 Le costruzioni pertinenziali di cui all'art. 22 delle presenti N.di A. devono distare, quando non costruite in aderenza, almeno mt. 5,00 dall'edificio principale cui costituiscono accessorio.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 16 - DISTANZE DAI CONFINI

16

- 1 In tutto il territorio comunale, fatte salve le maggiori distanze prescritte per costruzioni rurali, non é consentita l'edificazione ad una distanza dai confini di proprietà, non coincidenti con cigli stradali e/o spazi pubblici o di uso pubblico, inferiore a metri cinque. Per le aree residenziali introdotte con la “Variante 2008” si dovranno rispettare mt. 6,00 come richiamato all’art. 36, c. 1m.
- 2 La distanza imposta dai confini di proprietà può essere ridotta fino ad essere esclusa totalmente nel caso in cui sia prodotta scrittura privata *registrata*, con la quale i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte fra fabbricato e fabbricato.
- 3 La distanza imposta dai confini di proprietà può altresì essere esclusa quando si intende costruire in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo vicino e si dimostri, con idonea progettazione, l'adeguato coordinamento dei due edifici.
- 4 Restano salve le diverse prescrizioni delle presenti norme o delle tabelle inerenti a singole aree od ambiti normativi, nonché le diverse prescrizioni degli S.U.E., mentre si intendono adeguate al P.R.G.C. le prescrizioni degli S.U.E. (qualora sia decorso il termine decennale di efficacia degli stessi), formati in attuazione di precedenti Strumenti Urbanistici Generali.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 17 - FASCE DI RISPETTO - INTERVENTI AMMESSI</u>	<u>17</u>
	1

1 Nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi descritti nelle lettere che seguono:

- a) fasce di rispetto stradale: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e della coltivazione agricola e, ove occorre, realizzazione di parcheggi pubblici; sono inoltre consentiti, nel rispetto delle norme vigenti, le installazioni di impianti per la distribuzione dei carburanti, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi; é fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, nonché intralci alla viabilità e alla circolazione.

Nella fascia di rispetto stradale dell'area artigianale in Frazione Fontanelle, è ammessa la posa di un chiosco uso bar, con superficie coperta massima di mq 90. L'intervento è assentibile con permesso di costruire diretto.

I nuovi insediamenti di impianti stradali per la distribuzione di carburanti dovranno essere localizzati nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole E1 così come individuate nella tavola grafica "TAVOLA DISTRIBUTORI STRADALI DI CARBURANTI" della variante parziale al P.R.G.C. n°12. Potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e /o norme in materia, ovvero, imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada. In merito al dimensionamento e caratteristiche dei nuovi impianti per la distribuzione di carburanti, si applicano i disposti della L.R. 31.5.2004 n. 14 "*Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti*" pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 3 al B.U. n. 22 del 4.6.2004 e della successiva D.G.R. 20.12.2004 N. 57-14407 "*Approvazione disposizioni attuative dell'art.2 della legge regionale 31.5.2004 n. 14 – Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti*" - allegato "A" (Provvedimenti attuativi) - allegato "B" (Bacini di utenza: elenco Comuni) pubblicata sul B.U. n. 1 del 5.1.2005.

Impianti di distribuzione carburanti preesistenti:

Non è soggetto a ricollocazione il distributore stradale di carburante in Via Cuneo 38.

I restanti due impianti e precisamente:

- distributore stradale di carburante in Piazza Borelli / C.so Trieste;
 - distributore stradale di carburante in Via Cuneo 8;
- sono destinati alla chiusura e smantellamento nel termine di mesi 24 dalla data di approvazione della variante parziale n.12 al P.R.G.C.. Fino allora, fatti salvi gli interventi di manutenzione delle attrezzature esistenti e quelli per eliminare situazioni di grave pericolosità, non potranno essere modificati.

Nelle costruzioni esistenti sono consentiti i seguenti tipi di intervento :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B";
- ampliamento : l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.
Confermato quanto sopra, è ammesso l'ampliamento dentro la fascia di rispetto stradale e **dentro gli *degli spazi pubblici*** esclusivamente per la chiusura con muratura di scale esistenti, o per la ristrutturazione, integrazione ed estensione a tutti i piani dell'edificio di tali scale, anche con la realizzazione di vano ascensore e *e/o* annessi spazi coperti per accostamento e sosta veicoli con limite di mq. 30, ed a condizione che le nuove opere siano realizzate a norma di Legge 9.1.1989 n.13 e delle prescrizioni tecniche del D.M. 14.6.1989 n. 236; per i fabbricati prospicienti a strade di competenza provinciale i singoli casi verranno analizzati distintamente con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico Provinciale.
- demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume. Operazione realizzabile qualora sia verificata la pubblica utilità dell'intervento in relazione all'assetto stradale, ad opera degli uffici tecnici comunali. La ricostruzione deve avvenire in aderenza al limite di inedificazione stradale e nel raggio massimo di mt.50 dal fabbricato originario demolito. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla dismissione o monetizzazione

standards pubblici, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, secondo i disposti di cui all'art.42, comma 6 delle presenti N. di A..

- b) fasce di rispetto cimiteriale : nelle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento; é inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di aree verdi e colture arboree industriali;
- c) fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, impianti pubblici di depurazione e di scarica : é consentita la conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali; negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- d) fasce di rispetto di fiumi, canali, torrenti, rivi : é consentita la realizzazione di strade, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali; la conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole ed ove occorre la realizzazione di parcheggi pubblici; negli edifici esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- e) Canali Naviglio e Vermenagna:
gli interventi sui canali Naviglio e Vermenagna, anche a fini energetici produttivi, potranno essere eseguiti con divieto di intubazione delle acque, fatte salve le situazioni preesistenti.

2 E' data applicazione, in tutte le fasce di rispetto, al disposto dell'art. 27, comma 12, della legge regionale 5/12/77, n° 56, e s.m.i..

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 18 - RECINZIONI DI PROPRIETA'</u>	<u>18</u>
	1

1 RECINZIONI ESISTENTI

1a Negli insediamenti di interesse documentario ambientale (A1-A2) non é ammessa la demolizione delle recinzioni e dei muri di cinta in pietra e/o mattoni, né la modifica delle caratteristiche architettoniche degli stessi. L'apertura di nuovi accessi pedonali o carrai nelle recinzioni e muri suddetti é ammessa purché risulti compatibile rispetto agli elementi tipologici, formali, strutturali ed ambientali esistenti.

1b Le recinzioni esistenti insistenti su spazi che gli elaborati grafici del P.R.G.C. destinano a strade o spazi pubblici possono essere esclusivamente soggette ad interventi di manutenzione ordinaria in quanto devono essere rimosse in concomitanza con la sistemazione di tali spazi da parte della Amministrazione Comunale.

1c Trova altresì applicazione quanto disposto dall'art. 12 comma 3 delle presenti N. di A..

2 NUOVE RECINZIONI

2a Negli insediamenti di interesse documentario ambientale (A1-A2) negli ambiti "B1" e "B2", su tutto il territorio collinare e montano, nell'area a Parco Fluviale e nell'area di rispetto allo stesso nell'area "Tp", non sono ammesse nuove recinzioni in muratura; sono ammesse esclusivamente nuove delimitazioni di proprietà formate da siepi con interposta rete metallica senza basamento in cls oppure, per l'insediamento A2, per il territorio collinare e montano, per l'area a Parco Fluviale e l'area di rispetto allo stesso, se realizzate in legno di idonea forma e dimensione.

2b Lungo i confini di proprietà prospicienti Via San Francesco, lo spazio circostante la Chiesa di San Francesco, il verde pubblico degli ambiti "B6m" e "Cf", sono ammesse esclusivamente le suddette recinzioni formate da siepi con interposta rete metallica. Lungo tali confini non sono ammessi accessi carrai. La recinzione del suolo privato in Via Tet Gorge dovrà essere arretrata di mt.5 dal margine del pilone votivo descritto nell'intervento n.3 della Variante Parziale n.20.

2c Fatte salve le disposizioni che precedono, nelle aree residenziali o destinate ad impianti produttivi ed agricole, tutte le recinzioni prospettanti strade e/o spazi pubblici devono essere a "giorno" su basamento in muratura o cls di altezza non superiore a 0,80 mt ed altezza totale non superiore a mt. 1,70. Non sono ammesse recinzioni in cls prefabbricato su strade e/o spazi pubblici. *Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.*

2d Lungo le strade comunali e vicinali per le quali non esistono specifiche prescrizioni cartografiche, le nuove recinzioni devono distare, fatte salve le maggiori misure già esistenti in loco e le prescrizioni di cui al R.D. 08.12.1933 n.1740, almeno mt. 3,00 dall'asse stradale. La fascia di terreno compresa fra il ciglio strada e la nuova recinzione è soggetta a servitù di pubblico passaggio.

2e A tutte le recinzioni trova applicazione quanto disposto dall'art. 12 comma 3 delle presenti N. di A..

2f I cancelli carrai devono essere arretrati di mt. 5,00 dal filo recinzione; deve essere inoltre garantito, al di fuori della sede stradale, di fianco all'ingresso carraio ed esterno alla costruenda recinzione, un posto macchina per ogni unità abitativa. Soluzioni alternative possono essere accolte nelle aree soggette a S.U.E., previa approvazione ad opera delle commissioni comunali competenti.

2g Alle recinzioni di lotti con edifici realizzati dopo l'adozione del P.R.G.C., si applica altresì il disposto dell'art. 11 comma 10 delle presenti N. di A..

2h La costruzione di nuove recinzioni é ammessa esclusivamente mediante specifica Autorizzazione gratuita previa presentazione dei seguenti elaborati :

- estratto elaborato del P.R.G.C.;
- estratto di mappa scala 1:2000 o 1:1000;
- elaborato grafico, debitamente quotato, almeno in scala 1:500 riportante l'esatto stato di fatto dell'appezzamento da recingere e degli appezzamenti limitrofi con specifiche indicazioni quotate delle sedi stradali, manufatti, fabbricati, ecc.;

I
I
18
3

- particolari costruttivi della costruenda recinzione con l'indicazione dei materiali previsti.

2i Nelle aree normative D1a - in casi eccezionali motivati da inderogabili esigenze di organizzazione interna - per ogni insediamento produttivo preesistente possono essere costruiti a ridosso di spazi pubblici non più di 2 cancelli carrai di accesso, con collocazione dei medesimi nelle posizioni d'angolo del lotto oggetto di intervento. Entrambi i cancelli devono essere arretrati di mt. 5 dal filo recinzione ed appaiati rispettivamente all'eventuale cancello d'angolo del lotto confinante con prospetto - in tal caso - su piazzola comune di accesso libera da dividenti fisiche a delimitazione delle proprietà.

In caso di accesso carraio in posizione centrale al lotto, questo costituisce unico possibile accesso, sempre con arretramento di mt. 5 dal filo recinzione.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 19 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO</u>	<u>19</u>

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Il Sindaco ha facoltà di ordinare agli obbligati l'esecuzione delle opere necessarie per il mantenimento del decoro predetto.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	I
CAPO I - NORME GENERALI	I
<u>ART. 20 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE</u>	<u>20</u>

- 1 Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite le limitate modificazioni rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi in sede progettuale esecutiva; le rappresentazioni progettuali recate dalle tavole di Piano sono indicative.

- 2 Le modifiche di cui al precedente comma non costituiscono nè richiedono variante al P.R.G.C..

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 21 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

21

1

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti al rilascio del titolo abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti al rilascio del titolo abilitativo i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. e non contrastanti con il P.R.G.C. e con le varianti dello stesso, con le prescrizioni dell'eventuale Strumento Urbanistico Attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti al rilascio del titolo abilitativo:
 - a) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria; (con le prescrizioni di cui al comma 1 dell'art. 5 delle presenti norme);
 - c) le opere interne (come descritte al comma 11 dell'art. 5 delle presenti norme).
- 4 La domanda di richiesta del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione od usufruire dello scomputo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In tal caso, alla domanda del titolo abilitativo deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Secondo le tempistiche di legge previste dal D.P.R. 380/01, di ricezione della domanda o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione Comunale ad integrazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento precisa al richiedente l'ammontare dei contributi di cui

all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., se dovuti; ove il concessionario abbia dichiarato - ai sensi del comma che precede - di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie richieste dal D.P.R. richiamato per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

- 6 Sempre con lo stesso atto il richiedente viene invitato a produrre :
- a) la prova dell'avvenuto versamento alla Tesoreria comunale dei contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. nella misura dovuta all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
 - b) atto d'obbligo a provvedere - nei tempi dovuti - al versamento delle quote del contributo predetto di cui fosse previsto il pagamento dilazionato o rateizzato;
 - c) le garanzie per l'adempimento.
- 7 Il Responsabile del Procedimento fissa altresì e notifica al richiedente - con la medesima comunicazione - il termine entro il quale il richiedente l'atto abilitativo deve provvedere agli adempimenti indicati al comma che precede. All'atto stesso dell'adempimento, il titolo abilitativo é rilasciata e notificata al richiedente.
- 8 Decorso inutilmente il termine comunicato ai sensi del precedente comma, la domanda si intende revocata e priva di effetti, senza necessità di ulteriori atti o pronunzie; perdono altresì efficacia i successivi atti comunali.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

I

CAPO I - NORME GENERALI

I

ART. 22 - PERTINENZE

22

1

- 1 In tutto il territorio comunale, con eccezione per le fasce di rispetto di cui all'art. 17 N. di A. e per i terreni montani eccedenti 1600 metri sul livello del mare (sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/04), sono ammesse piccole costruzioni pertinenziali uso autorimessa/sgombero, addossate o non ai fabbricati principali, aventi unitariamente una superficie utile netta non superiore a mq. 45 per ogni unità abitativa e sempreché non esistano nel fabbricato o nell'area di pertinenza altri locali a tale uso destinati.
- 2 Tali costruzioni pertinenziali, di altezza massima di mt. 2,40 calcolati all'intradosso della gronda e altezza media non abitabile, devono essere costruite con le caratteristiche tipologiche ed i materiali che l'Amministrazione Comunale prescriverà.
- 3 Per le distanze da terzi trovano applicazione le prescrizioni degli artt. 15 et 16 N. di A.
- 4 Non è ammessa la posa di strutture pertinenziali "mobili" (su ruote).
- 5 Accessori:
 - 5.1 E' ammessa nelle zone di P.R.G. la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, ripari di forni e barbecue, pensiline, pergolati, gazebo, pompeiane, posa di piccole strutture prefabbricate in legno, serre coltivate e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Superficie utile netta. massima: mq. 15 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
 - altezza massima: ml. 2,40 misurati all'intradosso della gronda e con pendenza delle falde non superiore al 40%;
 - distacchi da confini e fabbricati : a norma codice civile;
 - *distacchi da fabbricati : nel rispetto di quanto prescritto all'art.15 c.2 delle presenti N.di A.;*
 - per tali strutture è ammesso esclusivamente il collegamento alla rete elettrica e l'adduzione dell'acqua escludendosi ogni altro impianto ed in particolare alle infrastrutture fognarie o simili.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta. L'Autorità Comunale preposta alla vigilanza potrà intervenire per verificare le condizioni di cui sopra e per valutare un corretto inserimento ambientale e qualora lo ritenga necessario potrà richiedere adeguamenti, miglioramenti o rimozioni.

- 6 Ove le opere di cui al comma precedente abbiano funzione di arredo delle aree pertinenziali sulle quali insistono, siano sprovviste di strutture in muratura e, qualora completamente chiuse, risultino di superficie non superiore a 7 mq., sono da considerarsi interventi rientranti nell'art. 6 del D.P.R. 380/01 quali attività di edilizia libera.

TITOLO II°

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO I

EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO
INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 -
COMMA 4° LETTERA a) L.R. n° 56/77
E S.M.I.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO I - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 4° LETTERA a) L.R. 56/77 E S.M.I. **I**

ART. 23 - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO **23**

- 1 Fermi restando i vincoli di legge, il P.R.G.C. individua puntualmente i singoli beni immobili, siti nel territorio comunale, dotati di importanza storica, artistica o culturale, e le eventuali loro pertinenze, da sottoporre a particolare tutela.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO I - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 4° LETTERA a) L.R. 56/77 E S.M.I. **I**

ART. 24 - ELENCO DEGLI EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI A NORMA DEL D. LGS. 42/04 (EX LEGGE N. 1089/1939) **24**

1

1 Si trascrive, così come descritto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte, l'elenco degli edifici e manufatti vincolati a norma del D. Lgs. 42/04 (ex Legge 1089/1939) :

- a) Chiesa parrocchiale
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 24/08/1909
- b) Chiesa della Crociata
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 24/08/1909
- c) Chiesa della Confraternita delle Donne ora ridotta ad uso profano
proprietà : Ghinamo Giuseppe fu Lorenzo
vincolo : not. 19/12/44; tras. 7/07/45
- d) Colonna di fontana con intagli. Piazza antica Pieve
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 24/08/1909
- e) Resti dell'antica Pieve. Piazza antica Pieve
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 24/08/1909
- f) Casa con affreschi ed ornati in terracotta del secolo XV. Via Statuto (ora via Roma angolo Via Vian)
proprietà : Ghinamo Giuseppe fu Lorenzo
vincolo : not. 19/12/44; tras. 7/07/45
- g) Chiesa di Madonna dei Boschi (fuori abitato)
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 30/08/1909
- h) Chiesa di San Francesco (fuori abitato)
proprietà : Ente Religioso
vincolo : D.M. 24/08/1909

- i) Fontana sulla piazza dell'attuale chiesa parrocchiale (Nota Min. 25.8.1909);
- l) Il palazzo municipale (D.D.R. 12.10.2009);
- m) La fornace Giordano (D.S.R. 30.7.2004);
- n) La fornace della Reggia (D.S.R. 20.4.2004);
- o) Il fabbricato ex filanda Favole (provvedimento da emanare).

2 Oltre agli immobili del predetto elenco, il P.R.G.C. individua altri due stabili, e relative pertinenze, quali beni culturali ed ambientali, precisamente :

- i) Casa e relativo parco
Via Fratelli Giuliano - Via dei Pini
proprietà : Caramello
- l) Casa e terreno di pertinenza
Via Roncaia
Proprietà : Giuliano

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE II

**CAPO I - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE I
STORICO/ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI
DELL'ART. 24 COMMA 4° LETTERA a) L.R.
56/77 E S.M.I.**

**ART. 25- EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE
STORICO/ARTISTICO LORO PERTINENZE-
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI 25**

1 Sono soggetti esclusivamente ad intervento edilizio di restauro i seguenti edifici e manufatti già elencati nel precedente art. 24:

- a) Chiesa parrocchiale
- b) Chiesa della Crociata
- d) Colonna di fontana con intagli
- e) Resti dell'antica Pieve
- g) Chiesa di Madonna dei Boschi
- h) Chiesa di S.Francesco
- i) Casa e relativo parco prop. Caramello
- l) Casa e terreno di pertinenza prop. Giuliano

2 E' soggetto esclusivamente ad interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo il seguente edificio già elencato nel precedente art. 24 :

- c) Chiesa della Confraternita delle donne ora ridotta ad uso profano
- f) Casa con affreschi ed ornati in terracotta del secolo XV.

(La "Chiesa della Confraternita" e "la Casa con affreschi" sono un unico edificio)

3 La descrizione dei suddetti interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo é riportata nell'art. 5 delle presenti N. di A..

4 Le aree di pertinenza dei predetti edifici sono inedificabili. Le aree a verde devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzione naturale.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO I - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 4° LETTERA a) L.R. 56/77 E S.M.I. **I**

ART. 26 ISTANZE DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI - DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO **26**

1 Fermi restando i vincoli di Legge, l'accettazione e l'esame delle istanze inerenti i titoli abilitativi sono subordinate alla presentazione della seguente documentazione di supporto :

- a) relazione storica sul complesso immobiliare che, sulla base di elementi induttivi e/o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo;
- b) rilievo analitico dello stato di fatto ed in particolare delle porzioni di immobili oggetto del richiesto intervento edilizio;
- c) descrizione dettagliata dell'intervento che si intende realizzare supportata da opportuna documentazione sulla metodologia di intervento;
- d) documentazione fotografica dettagliata.

2 La suddetta documentazione di supporto concorre a formare l'archivio documentario del Comune.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO II

**INSEDIAMENTI DI INTERESSE
DOCUMENTARIO-AMBIENTALE (A1 - A2 - A3)**

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3) **II**

ART. 27 - NORME GENERALI **27**

- 1 Il P.R.G.C. individua, quali beni culturali identificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli insediamenti di interesse documentario-ambientale da sottoporre a particolare tutela e pertanto all'applicazione delle disposizioni che seguono.
- 2 L'Amministrazione Comunale provvede al continuo aggiornamento ed integrazione degli elaborati suddetti, avvalendosi della collaborazione attiva dei cittadini, onde formare l'archivio documentario del Comune.
- 3 In particolare, in sede di richiesta del titolo abilitativo riguardante i beni di cui sopra, la proposta progettuale dovrà contenere tutti gli elaborati di cui all'art. 29 delle presenti N. di A..
- 4 Gli interventi edilizi ammessi sono riportati negli articoli che seguono.
- 5 Il Responsabile del Procedimento, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte, ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**
CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE **II**
DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3)

ART. 28 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI **28**
INTERVENTI

- 1** Sono insediamenti dotati di interesse documentario-ambientale, quali beni culturali identificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., le parti del territorio comunale, individuate dagli elaborati grafici del P.R.G.C., comprendenti la porzione degli insediamenti urbani del concentrico (A.1), della Frazione Rosbella (A.2) e della Frazione Rivoira (A.3).
- 2** Tutti gli interventi edilizi devono prevedere l'integrale riqualificazione e recupero dei manufatti, dei fabbricati e loro pertinenze, del tessuto edilizio e degli spazi scoperti privati e/o pubblici nel pieno rispetto e mantenimento dei valori architettonici, artistici ed ambientali esistenti.
- 3** E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria degli insediamenti A.1, A.2 e A3 nonché demolire o modificare i manufatti, anche se isolati, costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale.
- 4** Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 5** Le istanze di richiesta del titolo abilitativo devono essere supportate, oltre che dai normali elaborati grafici, dalla documentazione di cui all'art. 29 seguente. L'inesattezza e/o l'incompletezza di tale documentazione, sono motivo di diniego del titolo abilitativo nonché motivo di nullità per quelle eventualmente rilasciate.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE II
CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE II
DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3)

ART. 29 -ISTANZE DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI -
DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO **29**

1 L'accettazione e l'esame delle istanze di richiesta del titolo abilitativo sono subordinate alla presentazione della seguente documentazione di supporto :

- a) relazione storica sul complesso immobiliare che, sulla base di elementi induttivi e/o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo;
- b) mappa quotata di insieme del complesso e delle proprietà limitrofe in scala 1:200 riportante l'indicazione della prevalente destinazione dei corpi di fabbrica e dell'epoca di costruzione;
- c) rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto almeno in scala 1:50 con precisa indicazione delle destinazioni d'uso in atto, delle destinazioni d'uso proprie, della consistenza delle strutture e dei materiali di rivestimento nonché rilievo, alle scale opportune, di manufatti e particolari pregevoli;
- d) documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso stesso, di tutti i vani, delle parti comuni e dei particolari costruttivi nella quantità necessaria.

2 La suddetta documentazione di supporto concorre a formare l'archivio documentario del Comune.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3) **II**

ART. 30 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI **30**
1

- 1 Le istanze di concessione od autorizzazione nelle aree "A1", "A2" ed "A3" devono dichiarare qual é il tipo di intervento edilizio che si intende effettuare, secondo le classificazioni di cui alle presenti norme.
- 2 Il progetto degli interventi edilizi eccedenti lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, deve obbligatoriamente prevedere il recupero dell'intero edificio con la totale eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e/o non consoni all'ambiente.
- 3 Il rilascio del titolo abilitativo é sempre subordinato alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.
- 4 Gli edifici sono suddivisi in classi. Ad ogni classe corrispondono prescrizioni circa gli interventi edilizi ammessi.
- 5 In casi eccezionali, motivati e per interventi limitati a singoli edifici o porzione di essi, si può dare applicazione al disposto dell'art. 17, comma 5 e seguenti, della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 6 Non é consentito attribuire l'immobile ad una classe diversa da quella prevista dal Piano quando questa sia la prima, la seconda e la decima dell'elenco di cui al comma nono.
- 7 Le aree con il vincolo a verde privato devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzione naturale.

8 Le aree "A1", "A2" ed "A3" e gli immobili di cui al capo I° che precede sono "zone di recupero" ai fini e per gli effetti di cui alla legge 5/08/78 n° 457. Si richiamano inoltre i disposti di cui al 10° comma dell'art.40, al sesto comma dell'art.41 bis ed al 7° comma dell'art.49 della L.R.56/77.

9 Le tavole di Piano attribuiscono gli immobili di cui al Capo I° e quelli compresi nelle aree "A1", "A2" ed "A3" ad una delle seguenti classi:

CLASSE I Edifici e manufatti di interesse storico-artistico, con le relative aree di pertinenza, anche non vincolati a sensi delle vigenti leggi, individuati a norma dell'art. 24 comma 4° lettera a) L.R. 56/77 e s.m.i..

CLASSE II Edifici, e relative aree di pertinenza, di interesse documentario-ambientale.

CLASSE III Edifici con caratteristiche architettoniche di particolare interesse, importanti ai fini della valorizzazione dell'ambiente.

CLASSE IV Edifici, anche rurali, con caratteristiche architettoniche da conservare e/o ripristinare (androni, loggiati, porticati, orizzontamenti a volta, ballatoi, balconi, cornicioni, camini, serramenti, ecc.), che per tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni ed ubicazione concorrono a caratterizzare l'ambiente.

CLASSE V Edifici, anche rurali, anche di uso accessorio, privi delle caratteristiche architettoniche della classe precedente, che per tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni ed ubicazione concorrono a caratterizzare l'ambiente.

II
II
30
3

- CLASSE VI** Edifici di recente integrale ristrutturazione, eseguita con il mantenimento di alcune delle caratteristiche architettoniche di cui alla classe IV, per ubicazione importanti ai fini della conservazione dell'ambiente e del tessuto edificato.
- CLASSE VII** Edifici di recente costruzione e/o integrale ricostruzione, alcuni in stridente contrasto con l'ambiente, privi di valore architettonico, ma per ubicazione importanti ai fini della conservazione dell'ambiente e del tessuto edificato.
- CLASSE VIII** Edifici uso abitazione o promiscui, anche rurali, anche costruiti o ricostruiti di recente, privi di valore architettonico per ubicazione irrilevanti ai fini della conservazione della trama viaria e del tessuto edificato.
- CLASSE IX** Edifici accessori, anche costruiti di recente, alcuni in contrasto con l'ambiente, privi di valore architettonico ed ambientale.
- CLASSE X** Edifici e relative aree di pertinenze da sottoporre ad intervento di riqualificazione edilizia.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3) **II**

ART. 31 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER CLASSI DI EDIFICI **31**

1

1 Gli interventi edilizi ammessi sugli immobili delle singole classi di cui al precedente articolo sono i seguenti :

CLASSE I Restauro
Risanamento conservativo con le prescrizioni dell'art. 25 delle presenti N. di A.

CLASSE II Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Risanamento conservativo

CLASSE III Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"

CLASSE IV Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"
Ristrutturazione edilizia di tipo "B"

CLASSE V Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"
Ristrutturazione edilizia di tipo "B"
Demolizione e ricostruzione (intervento ammesso solo per porzioni limitate dell'edificio e nel rispetto delle originali caratteristiche costruttive)

CLASSE VI Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"

CLASSE VII Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Demolizione con ricostruzione

CLASSE VIII Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "B"
Demolizione senza ricostruzione
Demolizione con ricostruzione

CLASSE IX Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "B"
Demolizione senza ricostruzione

CLASSE X Manutenzione ordinaria
Ampliamento (esclusivamente per gli ambiti Ar1, Ar2, Ar6, Ar9, Ar11).
Riqualificazione edilizia con le prescrizioni dell'articolo seguente.

2 La descrizione dei suddetti interventi edilizi ammessi é riportata nell'art. 5 delle presenti N. di A.

3 Gli interventi di riqualificazione edilizia relativi agli ambiti Ar1, Ar2, Ar3, Ar4, Ar5, Ar7, sono ammessi mediante S.U.E.; sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi relativi agli ambiti Ar6, Ar8, Ar9, Ar10, Ar11 Ar12, Ar13, Ar14, Ar15,Ar16,Ar17,Ar18.

4 L'edificio localizzato nella Frazione Rivoira lungo la via della Parrocchia e compreso nell'ambito di zona A3 e contrassegnato, sulla tavola di progetto 7L, con la lettera d, é soggetto a ristrutturazione edilizia di tipo "b" con parziale sua demolizione sino a permettere un allargamento stradale in corrispondenza dell'edificio stesso pari a mt. 7.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO II - INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO/AMBIENTALE (A1-A2-A3) **II**

ART. 32 - NORME SPECIFICHE PER EDIFICI DI CLASSE X E LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA **32**

1

1 Gli edifici di classe X e le relative aree di pertinenza sono recuperabili mediante intervento di riqualificazione edilizia, intervento descritto all'art. 5 comma 12 delle presenti N. di A., con le seguenti specifiche :

1a **AMBITO NORMATIVO Ar1**

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : residenziali e connesse con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA : attuale (con la superficie dei portici ad uso pubblico non computata);
- ALTEZZA MASSIMA : altezza del fabbricato su Via Roma;
- VOLUME REALIZZABILE : attuale + ampliamento mc 1.000;
- VINCOLI :
 - obbligo alla costruzione dei portici prospicienti Piazza dell'Olmo con conservazione e valorizzazione del portale esistente.
 - obbligo alla conservazione e valorizzazione della manica del fabbricato principale con particolare attenzione all'ordine architettonico esistente verso Via Roma (conservazione del balcone, delle finestre, numero dei piani ed altezza degli stessi);

1b **AMBITO NORMATIVO Ar2**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA : alberghiera;
- SUPERFICIE COPERTA : attuale;
- ALTEZZA MASSIMA : mt. 14,00;
- VOLUME REALIZZABILE : attuale + ampliamento mc. 1.800;
- VINCOLI : vincolo al mantenimento della destinazione d'uso.

1c **AMBITO NORMATIVO Ar3**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSE : residenziali e connesse con la residenza;

- SUPERFICIE COPERTA : attuale;
- ALTEZZA MASSIMA : attuale;
- VOLUME REALIZZABILE : attuale;
- VINCOLI : rigoroso mantenimento della trama viaria esistente sul C.so Bisalta, la larghezza minima di Via S.Antonio dovrà essere pari alla larghezza della Via stessa misurata all'innesto sul C.so Bisalta;
 - mantenimento e restauro della sinopia esistente sul C.so Bisalta;
 - ricostruzione del fronte edificato sul C.so Bisalta sulla base della documentazione storica fotografica esistente.

1d AMBITO NORMATIVO Ar4

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : residenziali e connesse con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA : attuale;
- ALTEZZA MASSIMA : attuale;
- VOLUME REALIZZABILE : attuale;
- VINCOLI : costruzione con un massimo di due piani fuori terra, considerando come fuori terra anche il piano seminterrato;

1e AMBITO NORMATIVO Ar5

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : residenziali e connesse con la residenza;
- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B", demolizione con ricostruzione.
- VINCOLI: obbligo alla costruzione dei portici prospicienti Piazza Italia in caso di demolizione con ricostruzione. Gli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione sono soggetti a Piano di Recupero. In sede di esame di Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale, questi si pronuncerà circa l'obbligo o meno, di realizzazione dei portici, per i casi diversi dalla demolizione totale e ricostruzione.

1f AMBITO NORMATIVO Ar6

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSE : residenziali e connesse con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA : attuale + mq. 110
- ALTEZZA MASSIMA : attuale;
- VOLUME REALIZZABILE : attuale + mc. 1.100;

VINCOLI :

- riqualificazione del fabbricato esistente ora in stridente contrasto con l'ambiente;
- ampliamento realizzato in prosecuzione del fronte del fabbricato esistente con soluzione unitaria del prospetto verso P.zza Caduti;

1g AMBITO NORMATIVO Ar7

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA : alberghiera
- attuale + mq. 130
- ALTEZZA MASSIMA : attuale
- VOLUME REALIZZABILE : attuale + mc. 750
- VINCOLI : - distanza dalla strada mt. 3
 - distanza dai confini mt. 5
 - caratteristiche costruttive consone all'ambiente.

1h AMBITO NORMATIVO Ar8

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: residenziale
- SUPERFICIE COPERTA : attuale: mq 118,30
 - in progetto: mq 106,55
- ALTEZZA MASSIMA : (edificio su via Trento):
 - attuale:
 - filo gronda lato strada: mt. 4,85
 - filo gronda lato cortile: mt. 5,00
 - colmo tetto: mt. 6,00
 - in progetto:
 - filo gronda lato strada: mt. 5,40
 - filo gronda lato cortile: mt. 5,75
 - colmo tetto: mt. 6,80
- VOLUME REALIZZABILE : attuale: mc 684,41
 - in progetto: mc 660,00
- VINCOLI : demolizione senza ricostruzione del fabbricato interno al cortile mappale n° 494p; demolizione e ricostruzione edificio su via Trento con rigido mantenimento della trama viaria esistente, sia pubblica che privata.

Mantenimento del portale carraio di accesso alla proprietà. Distacco e ricollocazione dei due affreschi esistenti secondo le indicazioni delle Soprintendenze per i Beni Ambientali e Architettonici e per i beni Artistici e Storici del Piemonte.

Caratteristiche costruttive consone all'ambiente.

1i AMBITO NORMATIVO Ar9

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: residenziale e connesse con la residenza
- SUPERFICIE COPERTA : attuale: mq 139,7
 in progetto: mq 150,84
- ALTEZZA MASSIMA :
 attuale:
 intradosso gronda lato strada: mt. 8,30
 intradosso gronda lato cortile: mt. 8,00
 estradosso colmo tetto: mt. 10,50

 in progetto:
 intradosso gronda lato strada: mt. 8,90
 intradosso gronda lato cortile: mt. 8,60
 estradosso colmo tetto: mt. 10,85
- VOLUME REALIZZABILE : attuale: mc 1124,85
 in progetto: mc 1373,36
- VINCOLI :
 - demolizione e ricostruzione del fabbricato con rigido mantenimento della trama viaria esistente, sia pubblica che privata;
 - riqualificazione del prospetto principale su via Don Olivero;
 - valorizzazione del portale di accesso lato vicolo privato;

1I AMBITO NORMATIVO Ar10

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: residenziale e connesse con la residenza
- SUPERFICIE COPERTA :
- pari all'estensione dell'ambito normativo
- ALTEZZA MASSIMA : attuale
- VOLUME REALIZZABILE : attuale

- **VINCOLI** : riqualificazione delle facciate dell'edificio con eliminazione di tutti gli elementi non consoni al centro storico, l'eventuale androne carraio dovrà essere realizzato con orizzontamento a volta o con travature in legno e assito.

1m **AMBITO NORMATIVO Ar11**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: in progetto: mq 650
- ALTEZZA MASSIMA (edificio su Piazza Caduti)
in progetto: filo gronda lato piazza e lato cortile: mt. 10,00
- VOLUME REALIZZABILE: attuale + mc 1.100
- INTERVENTO EDILIZIO: permesso di costruire convenzionato;
- VINCOLI: ricostruzione dell'edificio interno al cortile, con superficie coperta e volumetria non superiori all'esistente. Predisposizione di passaggio pedonale pubblico di collegamento tra Piazza Caduti e il fabbricato sede della scuola media sul lato ovest del comparto.

Il cortile interno – di proprietà privata ma di libero accesso al pubblico – e coerente con il passaggio pedonale di cui sopra - dovrà essere finito con porzione verde, piantumazioni e specifici arredi, quale parte integrante dell'intervento di riqualificazione.

1n **AMBITO NORMATIVO Ar12**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: mt.9,65 (tre piani fuori terra);
- VOLUME REALIZZABILE: attuale. Sono ammesse le integrazioni edilizie ammesse dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- VINCOLI: riqualificazione del prospetto su Via Vian, con riduzione della visuale libera sulla facciata cieca lato est, proprietà di terzi.

1o **AMBITO NORMATIVO Ar13**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: attuale
- VOLUME REALIZZABILE: attuale. Sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- VINCOLI: riqualificazione del prospetto su Via Cuneo. Demolizione delle pertinenze nel cortile interno, con recupero del volume relativo da utilizzare per l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente, con mantenimento dell'allineamento su Via Cuneo.

1p **AMBITO NORMATIVO Ar14**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA:
stato di fatto:
intradosso gronda fabbricato basso: mt. 3,95
intradosso gronda fabbricato alto: mt. 5,55
stato di progetto:
intradosso gronda fabbricato basso: mt. 5,35
intradosso gronda fabbricato alto: mt. 6,65
- VOLUME REALIZZABILE: attuale. Sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- VINCOLI: valorizzazione del prospetto su Via dei Pini.

1q **AMBITO NORMATIVO Ar15**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA:
stato di fatto:
intradosso gronda lato strada: mt. 6,95
intradosso gronda lato cortile: mt. 6,50
estradosso colmo tetto: mt. 8,30
stato di progetto:
intradosso gronda lato strada: mt. 8,68
intradosso gronda lato cortile: mt. 8,68
estradosso colmo tetto: mt. 9,80
- VOLUME REALIZZABILE: attuale. Sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- VINCOLI: valorizzazione del prospetto su Via Castello di Godego

1r **AMBITO NORMATIVO Ar16**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: attuale;
- VOLUME REALIZZABILE: attuale.
- VINCOLI:
Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato.
Riqualificazione dell'ambito con valorizzazione degli spazi pubblici limitrofi, da riorganizzare in funzione delle indicazioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, Area Lavori Pubblici.

1s AMBITO NORMATIVO Ar17

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA:
attuale (sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B");
- VOLUME REALIZZABILE:
attuale (sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B");
- VINCOLI:
Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato.
Ricostruzione dell'androne carraio nel rispetto delle caratteristiche geometriche e compositive originarie.
Recupero degli accessori interni al cortile, con possibilità di aggregazione volumetrica al fabbricato principale.

1t AMBITO NORMATIVO Ar18

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA:
attuale (sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B");
- VOLUME REALIZZABILE:
attuale (sono ammesse le integrazioni edilizie previste dall'art. 5b per la ristrutturazione edilizia di tipo "B");
- VINCOLI:
Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato.

1u **AMBITO NORMATIVO Ar19**

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:
residenziale e connessa con la residenza;
- SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 2.492
- SUPERFICIE COPERTA:
attuale: mq 931 (37,36%)
in progetto: mq 900 (36,12 %)
- ALTEZZA MASSIMA:
in progetto:
 - Corpo di fabbrica versante nord (°):
intradosso gronda: mt. 15,30 con obbligo di mantenere comunque una
quota inferiore del colmo pari a mt. 1,20 calcolata dal colmo del
fabbricato confinante a nord
 - Corpo di fabbrica versante sud (lato Piazza Italia) (°):
intradosso gronda: mt. 12,80
(°) Corpi di fabbrica di pari confrontanza su Via Cuneo.

- VOLUMETRIA RESIDENZIALE ATTUALE: mc 4.740
- VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN PROGETTO:
 - mc 4.170 (computato ai sensi art.4 comma 13 delle vigenti N.t.A.,
escludendo le autorimesse a piano terra e nell'area pertinenziale, nella
misura di mq 30 per ogni unità abitativa in progetto).
 - Cessione di mc 570, quale incremento della disponibilità volumetrica
in capo al Comune.

- VINCOLI:
 - Demolizione delle preesistenze e ricostruzione in aderenza ed
allineamento con l'edificio condominiale a valle avente altezza alla
gronda pari a mt. 17,00 (mappale catastale 469 del foglio 17). Il
tracciato dell'allineamento su Via Cuneo dovrà essere concordato con
il funzionario responsabile dell'Area Lavori Pubblici comunale;

 - Edificio in progetto da costruire a confine del piazzale attrezzato a
parcheeggio privato di uso pubblico previsto dalla cartografia di
P.R.G.C.;

- Intervento assoggettato a piano di recupero;
- Monetizzazione degli spazi pubblici nella misura del 40% della sola porzione di superficie territoriale del comparto Ar19 esterna alla perimetrazione di centro storico “A1”;
- Costruzione autorimesse interrata nel sottosuolo del parcheggio privato di uso pubblico, a distanza di mt. 3 dal manto stradale di Via Cuneo con l’obbligo di cessione gratuita al Comune di nr. 4 autorimesse di mq15 di superficie minima l’una.
- Standards a parcheggi per eventuali destinazioni d’uso non residenziali, da recuperare nella porzione di ambito “Ar19” esterna al parcheggio privato di uso pubblico.
- Area fronte strada (Via Cuneo):
 - Cessione marciapiede pubblico (mt 2,00 di larghezza);
 - Restante area condominiale tra bordo interno marciapiede pubblico e filo di fabbrica del nuovo impianto: privata di uso pubblico.
- Corpo di fabbrica interno cortile ad esclusiva destinazione d’uso autorimesse:
 - Altezza colmo: mt. 5,00;
 - Intradosso gronda: mt. 3,50

2 Per i suddetti ambiti, sino alla attuazione degli interventi previsti mediante riqualificazione edilizia, é ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

II
III

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO III

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI,
DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AREE DI TIPO "B"**

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO III - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO **III**

ART. 33 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI **33**

1

1 Gli insediamenti residenziali edificati, di ristrutturazione e di completamento sono le parti del territorio comunale, dotate di opere di urbanizzazione, individuate negli elaborati grafici del P.R.G.C. con la lettera "B".

2 Gli elaborati grafici del P.R.G.C. individuano nei suddetti insediamenti, con opportuna campitura, simbologia e con un numero indicante la classe di appartenenza, gli immobili e le loro pertinenze dotati di importanza culturale o ambientale, ed in genere i manufatti e le emergenze da salvaguardare; a tali beni si applicano le disposizioni dei Capi I° e II° del presente Titolo.

3 comma stralciato.

4 Destinazioni d'uso ammesse : residenza ed attività connesse.

5 Fatto salvo il disposto dei precedenti commi 2 e 3 e le specifiche prescrizioni puntuali recate dalle Tavole di Piano, i tipi di intervento ammessi negli insediamenti edificati di ristrutturazione e di completamento sono indicati, per ciascun ambito normativo, nell'articolo che segue.

6 La descrizione dei suddetti interventi ammessi é riportata nell'art. 5 delle presenti N. di A..

7 Le istanze presentate devono individuare l'intervento edilizio richiesto secondo la classificazione di cui sopra.

8 L'attuazione degli interventi di cui alle lettere A), B), D), E1), E2), F1), G), e L) é ammessa mediante titolo abilitativo diretto.

9

L'intervento di cui alla lettera I) é ammesso mediante S.U.E. e Piano Particolareggiato negli ambiti la cui estensione é stabilita negli elaborati grafici del P.R.G.C.; é ammesso mediante titolo abilitativo diretto negli altri casi.

10 Gli interventi di cui alle lettere H), N) ed O) sono ammessi mediante S.U.E..

11 L'assenso alla esecuzione degli interventi di cui alle lettere F2), N) et O) comporta il rispetto delle seguenti condizioni :

- devono essere migliorate le condizioni urbanistiche dell'area;
- trova applicazione il disposto del successivo comma 12;
- nel caso in cui l'intervento costituisca ristrutturazione urbanistica deve essere data applicazione alle limitazioni e prescrizioni in tema di distanze.

12 L'intervento edilizio "G) - ampliamento" é ammesso limitatamente a quanto é indispensabile per il miglioramento funzionale od igienico-sanitario; l'ampliamento non può comunque eccedere il 20% del volume esistente, né il 20% della superficie utile esistente; **25 mq 30 mq** di ulteriore superficie utile e **75 mc 90 mc** di maggiore volume sono comunque consentiti; entro tali limiti é consentito aumentare l'altezza del fabbricato nel caso in cui essa sia inferiore a quella degli edifici circostanti, altezza che non può comunque essere superata. Non sono consentiti gli interventi di ampliamento di cui trattasi quando la densità fondiaria già superi i 3 mc per mq., o quando l'indice fondiario di copertura già superi il valore di mq. 0,50/mq. o quando, ad intervento effettuato, non sia rispettata, per i fabbricati distanziati dal confine, la distanza di mt. 5 dai confini dell'area di proprietà e di mt. 10 tra pareti di fabbricati fronteggianti. Gli interventi di ampliamento sono consentiti una sola volta. Per le attività alberghiere e di ristorazione l'intervento edilizio "G-ampliamento" é ammesso in caso di ristrutturazione ed adeguamento igienico delle attività stesse anche quando la densità fondiaria già superi i 3 mc. per mq. o quando l'indice fondiario di copertura già superi il valore di mq. 0,50/mq.;

II

III

33
3

l'ampliamento stesso non può comunque eccedere il 30% del volume esistente né il 30% della superficie utile esistente. L'ampliamento può essere realizzato in altezza esclusivamente rendendo abitabili i sottotetti con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture contenute nella misura di mt. 0,60.

- 13** Il rilascio del titolo abilitativo é sempre subordinato alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.
- 14** Le quantità edificabili sono indicate nelle schede riportate in calce.
- 15** Il progetto di ogni nuova costruzione deve indicare il "piano del terreno sistemato" del lotto oggetto dell'intervento e dei lotti limitrofi, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 19 delle presenti N. di A., evidenziando per curve di livello ed un sufficiente numero di sezioni l'andamento altimetrico dei terreni con riferimento a manufatti e strade esistenti.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO III - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO **III**

ART. 34 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI **34**

1

1 Gli insediamenti residenziali edificati, di ristrutturazione e di completamento, individuati negli elaborati grafici del P.R.G.C. con la lettera "B", sono suddivisi in ambiti normativi. In tali ambiti, ferme restando le prescrizioni del precedente art. 33, valgono le seguenti ulteriori disposizioni :

1a AMBITO NORMATIVO "B1"

Comprende il Villaggio U.N.R.R.A..

Le aree con il vincolo a verde privato devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzione naturale.

Costituisce eccezione a quanto sopra, la costruzione di autorimesse a margine delle sedi stradali di Via A.Vassallo e Via Caduti e Dispersi in Russia. Tali fabbricati dovranno rispettare, quale distanza minima dalle due viabilità Comunali, l'allineamento degli edifici esistenti posti parallelamente alle due strade richiamate, avere accesso unicamente dall'interno dell'area, adottare sistemi e tipologie costruttive atte a qualificare architettonicamente gli interventi e preservare il più possibile la vegetazione caratterizzata da alberi ad alto fusto con accorgimenti da valutare in sede autorizzativa. L'intervento di costruzione delle autorimesse è soggetto a permesso di costruire convenzionato mediante un preliminare progetto unitario, da concordare con gli uffici tecnici comunali. A carico degli operatori privati è la costruzione e completa urbanizzazione delle aree a parcheggio pubblico prospettanti su Via A. Vassallo, previste dalla cartografia di P.R.G.C. e da cedere gratuitamente al Comune.

Fermi restando i limiti del precedente art. 33 gli interventi edilizi ammessi sono:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- G) Ampliamento;

Tutti i suddetti interventi edilizi devono conservare gli elementi esterni degli edifici (materiali, aperture, serramenti, cornicioni, ecc.) nonché le loro caratteristiche tipologiche e distributive.

L'intervento edilizio "G-Ampliamento" é ammesso alle seguenti condizioni:

- sia presentato un progetto unitario relativo a tutti gli edifici del complesso;
- il progetto e la relativa convenzione siano sottoscritti per accettazione da tutti i proprietari;
- l'intervento sia realizzato, ove possibile, sul retro degli edifici (lato opposto all'ingresso dell'edificio);
- la realizzazione sia attuata per interi edifici.

1b AMBITO NORMATIVO "B2"

Comprende la porzione edificata del concentrico in Via Castello coerente l'ambito normativo "A1" nonché l'edificato in Regione Madonna dei Boschi.

E' prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi e delle risorse naturali.

Fermi restando i limiti del precedente art. 33, gli interventi edilizi ammessi sono:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- F1) Demolizione senza ricostruzione.

1c AMBITO NORMATIVO "B3"

Comprende le porzioni edificate del concentrico e di alcuni nuclei frazionali in cui la capacità insediativa é esaurita.

In tali aree non sono ammessi interventi edilizi che modifichino l'attuale capacità insediativa determinata computando tutti i volumi effettivamente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C..

Nell'ambito del volume edificato esistente, è invece ammesso l'incremento di un'unità abitativa senza variazione della volumetria esistente e sempre senza aumento della capacità insediativa teorica.

Fermi restando i limiti del precedente art. 33, gli interventi edilizi ammessi sono:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;

E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";

E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";

F1) Demolizione senza ricostruzione;

F2) Demolizione con ricostruzione;

G) Ampliamento;

N) Riqualificazione edilizia;

Ambito normativo "B3a" area archeologica : i suddetti interventi edilizi, qualora interessino movimenti terra, sono ammessi con le precauzioni nello scavo impartite dalla Soprintendenza Archeologica - Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Per il fabbricato identificato graficamente con asterisco e censito a Catasto al Fg. 10, mappale 60, sul quale mediante variante parziale nr. 22 è stato eliminato il vincolo di demolizione (d), si prescrive che in caso d'intervento edilizio comportante la totale demolizione, o della porzione insistente sulla pista ciclabile, la nuova costruzione/ricostruzione si arretri consentendo la prosecuzione della pista ciclabile con la larghezza prevista per legge e/o nei tratti precedenti.

Ambito normativo B3b, presso ex Caserma Cerutti.

Destinazione d'uso: residenziale (a) e/o connesse con la residenza (b), ad esclusione di b1 (salvo esercizi di vicinato), b2, b4, b7;

Intervento assentibile attraverso Permessi di costruire convenzionati che prevedano:

- la conservazione degli allineamenti attuali dai sedimi stradali della v. Mellana e dell'accesso alla ex Caserma,
- la realizzazione del tratto interessato della rete dei percorsi ciclo-pedonale comunali, sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'accessibilità ai lotti da via Guardia alla Frontiera e/o dagli accessi esistenti,
- rispetto dell'art. 36 c.1m per gli aspetti di competenza.

Ambito normativo B3x, area in frazione S. Mauro.

Nell'ambito del volume edificato esistente, è ammesso l'incremento di unità abitative senza variazione della volumetria esistente e senza aumento della capacità insediativa teorica.

Ambito normativo B3y, area in frazione Cerati.

E' ammessa la trasformazione a fini residenziali del fabbricato accessorio ad uso autorimessa, senza variazione della volumetria esistente e senza possibilità di apertura di nuovi accessi sulla via. Non sono ammessi ulteriori spazi autorimessa ai sensi dell'art. 22.

Ambito normativo B3z, area in frazione Fontanelle

E' ammessa la trasformazione del fabbricato strumentale con possibilità di recupero a fini residenziali nella misura di 300 mc per 1 unità immobiliare, con

contestuale demolizione della restante volumetria non recuperabile e riqualificazione dell'area pertinenziale. In caso di conservazione degli usi in essere valgono le norme di zona

1d AMBITO NORMATIVO "B4"

Comprende porzioni edificate del concentrico comunale.

Fermi restando i limiti del precedente art. 33 gli interventi ammessi sono :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) Demolizione con ricostruzione;
- G) Ampliamento;
- I) Nuova costruzione;
- O) Ristrutturazione urbanistica;

1d1 AMBITO NORMATIVO "B4a"

Comprende la porzione – in parte edificata - del concentrico comunale sita in Via Vittorio Veneto e Vicolo Roncaia normata – unitamente all'ambito "Cy" - da Piano Particolareggiato ed interessata da intervento pubblico per la realizzazione della "Cittadella della letteratura per ragazzi" e da intervento di edilizia residenziale privata.

Fermi restando i limiti del precedente art. 33 gli interventi ammessi sono :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) Demolizione con ricostruzione;
- G) Ampliamento;
- I) Nuova costruzione;

La nuova edificazione residenziale, oltre alle condizioni stabilite dalla Scheda di Zona, deve inoltre prevedere:

- cessione gratuita al Comune di Boves dell'area a servizi per la realizzazione della "Cittadella della letteratura per ragazzi" da effettuare in contemporanea ma

subordinatamente alla acquisizione gratuita dei lotti “L1” e “L3” dell’ambito “Cy”;

- realizzazione di unico accesso carraio prospiciente via Vittorio Veneto (un ulteriore accesso carraio potrà essere realizzato, qualora vi sia l’assenso dei funzionari responsabili dell’Ufficio Tecnico Comunale – Area Lavori Pubblici);
- interventi ammessi mediante Permessi di costruire (sono confermati gli obblighi già assunti con la Convenzione edilizia di P.E.C. relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che sono a carico esclusivo della porzione residenziale dell’ambito. In particolare, in merito alle ulteriori opere di urbanizzazione richieste da A.C.D.A., ENEL, Italgas e Comune di Boves Settore Lavori Pubblici – eccedenti ed in variante alle opere convenzionate - è ammessa la rideterminazione delle quantità e del costo delle opere di urbanizzazione come sopra richieste prevedendo il conseguente scomputo da effettuare sino a concorrenza dell’importo degli oneri determinati in base alle tabelle di legge;
- edifici a tre piani fuori terra dei quali uno costituente piano terreno;
- possibilità di trasferire – senza alcun onere aggiunto – parte della volumetria residenziale nei predetti lotti di terreno “L1” e “L3” dell’ambito “Cy” nel rispetto dell’indice fondiario massimo di 1mc./mq.;
- il fronte del fabbricato esistente prospiciente Via Fratelli Giuliano e Via dei Pini deve essere conservato e valorizzato;
- il fronte est della struttura di ampliamento della “Cittadella”, prospiciente sulla lottizzazione privata di nuovo impianto “B4a”, può essere edificato a distanza di mt.2,00 dal margine della strada pubblica cieca coerente;
- la configurazione geometrica e le superfici destinate a verde privato ed a parcheggio privato non sono prescrittive.

1d2 SUBAMBITO NORMATIVO “B4b”

Destinazione d’uso:

residenziale e connessa con la residenza;

Vincoli:

monetizzazione aree per standards urbanistici, nella misura del 40% della superficie territoriale di intervento.

1d3 SUBAMBITO NORMATIVO "B4c"

Composto da edificio residenziale e preesistente accessorio/artigianale di servizio alla residenza, esteso tra Via Vimercate e Via Fiorita ed in parte sbordante su quest'ultima, da demolire e ricostruire.

STATO DI FATTO

Destinazione d'uso: residenziale – accessorio/artigianale di servizio alla residenza;

Volume residenziale: mc 800

Volume edificio accessorio/artigianale di servizio alla residenza: mc 2.360;

Indice fondiario di copertura: 54 %

STATO DI PROGETTO

Destinazione d'uso: residenziale e connessa con la residenza;

Volume residenziale: esistente (mc 800) + mc 1.500 (quale recupero del 63,56% del volume del fabbricato accessorio/artigianale preesistente, da demolire);

Indice fondiario massimo di copertura: 40 %

Indice fondiario massimo di cubatura: 2 mc/mq

Altezza massima: mt.7,50

VINCOLI

Cessione gratuita di aree per uso pubblico sulla confrontanza stradale, da verificare con gli uffici tecnici comunali, con frazionamento catastale e rogito notarile a carico del proponente l'intervento. Qualora la cessione risulti inferiore al 30% della superficie territoriale del subambito, la differenza sarà soggetta a monetizzazione.

Demolizione dell'edificio accessorio/artigianale e costruzione di nuovo fabbricato residenziale con tipologia condominiale simile a quella preesistente in zona.

Sino all'attuazione dell'intervento di recupero, il fabbricato accessorio potrà essere oggetto di sola manutenzione ordinaria.

1d4 AMBITO NORMATIVO "B4d"

Comprende la porzione di area edificata stralciata dall'adiacente ambito Cc e la porzione di completamento della via Primalpe. L'edificazione potrà avvenire con intervento diretto convenzionato prevedendo il recupero volumetrico derivante dalla cessione del servizio SP2/B4d a Cerati, entro il limite di 1,4 mc/mq.

La cessione del servizio a Cerati (in tutto o in parte, a seconda della cubatura trasferibile) potrà avvenire applicando invece il parametro perequativo dell'area di decollo pari a 0,8 mc/mq e privilegiando la porzione lungo via Tetti Cappella, ferma restando comunque la cessione della porzione di completamento della via Primalpe.

1e AMBITO NORMATIVO "B5"

Comprende la porzione edificata di parte del concentrico della Frazione Rivoira caratterizzato da una eccessiva concentrazione di edifici e da un generale stato manutentivo scadente.

Fermi restando i limiti di cui al precedente art. 33, gli interventi edilizi ammessi sono :

- per gli edifici contrassegnati con la lettera "d" é ammesso, *oltre quanto previsto al presente articolo*, **esclusivamente** l'intervento di ristrutturazione urbanistica da assoggettarsi a Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso a tutta la zona, Piano di Recupero che dovrà prevedere, oltre alla viabilità e spazi pubblici, anche i vari tipi di intervento possibili sugli edifici onde conservare e valorizzare le strutture esistenti di antico impianto.

Sino alla attuazione di tale intervento urbanistico sui fabbricati **é ammessa la manutenzione ordinaria** *sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B senza cambi di destinazione d'uso.*

- per i restanti edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi :
 - A) Manutenzione ordinaria;
 - B) Manutenzione straordinaria;
 - D) Risanamento conservativo;
 - E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
 - E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
 - F1) Demolizione senza ricostruzione;
 - F2) Demolizione con ricostruzione;
 - G) Ampliamento;
 - N) Riqualficazione edilizia.

Per il fabbricato identificato graficamente con asterisco e censito a Catasto al Fg. 14, mappale 148, si ammette, oltre a quanto normato per l'area in oggetto, la possibilità di sopraelevazione sfruttando l'ampliamento volumetrico assentito, non potendosi comunque superare le altezze in essere del fabbricato posto a confine.

1f AMBITO NORMATIVO "B6"

Comprende porzioni edificate del concentrico e dei nuclei frazionali da edificare in termini di completamento e ristrutturazione.

Ai fini della definizione delle diverse caratteristiche edificatorie, l'ambito "B6" é suddiviso nei seguenti sub-ambiti :

"B6" Concentrico e nuclei frazionali di Fontanelle, Castellar, S.Anna, Mellana;

"B6.1" Porzioni edificate dei Valloni S.Giovanni e S.Lorenzo in Frazione Fontanelle.

Fermi restando i limiti di cui al precedente art. 33, gli interventi ammessi sono

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) Demolizione con ricostruzione;
- G) Ampliamento;
- I) Nuova costruzione;
- N) Riqualificazione edilizia;
- O) Ristrutturazione urbanistica ammessa solo in casi eccezionali e motivati ed esclusivamente negli ambiti "B6" del Concentrico e della Frazione Fontanelle.

La cessione degli spazi pubblici é gratuita.

Sotto-ambito “**B6 1s**” (ex scuole elementari Frazione Fontanelle):
 è ammissibile, con procedura di permesso di costruire, il recupero del volume attuale (solido geometrico emergente dal suolo), mediante demolizione e ricostruzione del medesimo entro il perimetro preesistente, con possibilità di modeste risagomature esterne al suddetto perimetro, nel rispetto delle distanze di P.R.G.C. e del volume originario.

Superficie coperta – esistente:	mq 262
	in progetto: mq 330
Altezza – esistente:	mt. 7,90
	in progetto: mt. 8,50

Sotto-ambito “**B6q**”: demolizione e ricostruzione - anche con diversa collocazione all'interno dell'ambito - del fabbricato esistente, quale intervento di riqualificazione soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'intervento dovrà essere supportato da relazione geologica-geotecnica da sottoporre all'approvazione degli uffici tecnici comunali.

I sotto-ambiti "**B6b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,p e q**", devono essere edificati con S.U.E. esteso a tutta l'area, prevedendo la contemporanea cessione gratuita degli spazi pubblici in quantità non inferiori al 40% della superficie territoriale d'intervento per i sotto-ambiti compresi nella TAV.2L "CONCENTRICO" di P.R.G.C. e non inferiore al 30% per i sotto-ambiti della restante cartografia di P.R.G.C.. Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili ai fini pubblici saranno oggetto di monetizzazione.

La forma e l'ubicazione degli spazi pubblici sono indicative e non prescrittive.

Sotto-ambito B6l:

L'incremento volumetrico di mc 476 introdotto con la variante parziale n.10 è soggetto alla cessione o monetizzazione di mq 488 per spazi pubblici.

Sul lotto censito a Catasto al Fg. 23, mappale 1205, identificato cartograficamente con asterisco e localizzato in Frazione Fontanelle lungo la Strada Comunale del Vallone di San Giovanni, è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, a quella determinata dall'applicazione dell'indice fondiario previsto in tabella di zona per l'ambito territoriale in oggetto, pari a mc. 200. La realizzazione di tale cubatura in incremento determina l'obbligo di cedere o monetizzare lo standard per servizi pubblici corrispondente previsto dal P.R.G..

Sotto-ambito B6y

Perimetra il fabbricato di abitazione plurifamiliare edificato con il permesso di costruire n.66/2006.

Con la Variante Parziale n.20 è concesso un incremento volumetrico di mc 100, da formalizzare con procedimento di cessione di cubatura, nel rispetto dei disposti di cui all'art.5 comma 3 del D.L. 13.5.2011 n.70 (G.U. n.110/2011) e art.2643 comma 2 bis del Codice Civile.

Volumetria costruibile complessiva: mc 675.

Sotto-ambito B6z

Riguarda l'area in frazione Cerati, nella quale è ammesso l'uso a fini residenziali dei volumi ex artigianali esistenti, nella misura massima del 70% del volume esistente, prevedendo aree per servizi nella misura del 30% della SF, eventualmente monetizzabili. La volumetria recuperata potrà essere localizzata in adiacenza all'edificio esistente o con un singolo volume isolato aggiuntivo., ripristinando comunque il rapporto di permeabilità e drenaggio dell'area ai sensi dell'art.36 c.1m.

Si richiama il rispetto della verifica delle soglie di contaminazione ai sensi del DLgs152/06 ove del caso.

Sotto-ambito B6x

Riguarda l'area in località Madonna dei Boschi, nella quale è ammesso l'uso a fini residenziali dei volumi artigianali esistenti non più in uso, prevedendo la possibile monetizzazione delle aree per servizi eventualmente dovute. La volumetria ex artigianale dovrà essere riplasmata e ricomposta in coerenza con l'edificato esistente nell'area e nel contesto del nucleo, senza superare le altezze massime presenti; il rapporto di permeabilità e drenaggio dell'area dovrà rispondere ai disposti dell'art.36 c.1m. Le destinazioni non residenziali possono permanere in quanto esistenti fino ad esaurimento dell'attività.

Si richiama il rispetto della verifica delle soglie di contaminazione ai sensi del DLgs152/06 ove del caso.

Ambito normativo "B6a" area archeologica : qualora gli interventi interessino movimenti terra, gli scavi sono ammessi con le precauzioni impartite dalla Soprintendenza Archeologica Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Sul lotto censito a Catasto al Fg. 9, mappali 204 – 218, identificato cartograficamente con asterisco e posto tra via Filatoio e C.so Trieste, è ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la nuova edificazione nel rispetto della volumetria in essere mediante Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del quale regolamentare i distacchi dalle viabilità e spazi pubblici (comunque non inferiori a mt. 4,00), la cessione di aree per la realizzazione di marciapiedi e pista ciclo-pedonale, la cessione di superfici su cui insiste parte della strada via Filatoio e quant'altro ritenuto utile dall'Amministrazione Comunale. Per il parametro dell'altezza si richiama quanto assentito per la zona, in mt. 7,50 misurati alla gronda con riferimento del piano di Corso Trieste, con possibilità di edificazione avente anche tipologia condominiale.

1g AMBITO NORMATIVO "B7"

Comprende porzioni edificate del nucleo frazionale di Mellana da edificare principalmente in termini di ristrutturazione.

Fermi restando i limiti di cui al precedente art. 33, gli interventi edilizi ammessi sono :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F2) Demolizione con ricostruzione;
- G) Ampliamento;
- I) Nuova costruzione;
- N) Riqualficazione edilizia;

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO IV

AREE DI NUOVO IMPIANTO "C"

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO IV - AREE DI NUOVO IMPIANTO "C" **IV**

ART. 35 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI **35** **1**

1 Le aree di nuovo impianto "C" sono le parti del territorio comunale, anche parzialmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare prevalentemente in termini di nuovo impianto con destinazione residenziale.

2 Ad eccezione degli ambiti "Cr2", "Cr3", Ct1, Ct2, Co1, Co2, **Ci.a**, **Ci.b** edificabili con procedura di permesso di costruire convenzionato e dell'ambito "Cy" soggetto a Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi sono previsti a mezzo di S.U.E. la cui estensione é stabilita negli elaborati grafici del P.R.G.C.. Per le aree introdotte con la "Variante 2008" si richiamano le modalità attuative specificate nelle relative tabelle di zona.

3 La cessione degli spazi pubblici a servizi, verde e parcheggio, non deve essere inferiore al 40% della superficie territoriale d'intervento per gli ambiti compresi nella TAV.2L "CONCENTRICO" di P.R.G.C., ad eccezione del comparto "Cr1" legato al nucleo di fraz. S. Anna per il quale la cessione è in misura non inferiore al 30%. Negli ambiti della restante cartografia di P.R.G.C. la cessione non deve essere inferiore al 30%. Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili a fini pubblici saranno oggetto di monetizzazione. Per le aree introdotte con la "Variante 2008" si richiamano le prescrizioni contenute nelle relative tabelle di zona (principio perequativo art.2, c. 5bis).

Qualora non siano raggiunti gli standards minimi di Legge (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.), devono essere reperiti gli altri spazi pubblici a verde e parcheggio da attestare preferibilmente lungo le strade od in aderenza agli spazi a verde indicati nella cartografia.

4 Le quantità minime a verde e parcheggio previste dal suddetto art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., non sono fra loro compensabili. Sono computabili ai fini del verde pubblico i viali ed i percorsi alberati previsti dal P.R.G.C..

5 Trova applicazione il disposto dell'art. 11 comma 10 delle presenti N. di A..

- 6 Lo S.U.E. deve indicare il "piano del terreno sistemato" del comparto oggetto dell'intervento e degli spazi limitrofi, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 19 delle presenti N. di A., evidenziando per curve di livello ed un sufficiente numero di sezioni, l'andamento altimetrico dei terreni con riferimento a manufatti e strade esistenti.
- 7 Le quantità edificabili sono indicate nelle schede riportate in calce. Fatta eccezione per gli ambiti normativi "Co2" e "Clg", le suddette quantità sono state calcolate al netto dei fabbricati e dei relativi lotti di pertinenza.
- 8 Le quantità riportate nelle allegate schede relative all'ambito normativo "Co2" e "Clg" sono state calcolate al lordo della volumetria dei fabbricati esistenti. Per l'edificio residenziale preesistente nell'ambito "Co2" si considera esclusivamente la volumetria di mc 1.140 di cui alla concessione edilizia n°177/1985 rilasciata in data 24.10.1985.
- 9 Per le aree C introdotte con la "Variante 2008" valgono le seguenti prescrizioni aggiuntive:
- destinazioni d'uso ammesse: residenziali ed attività connesse alla residenza (lett. a-b, c.2, art. 7);
 - tipi e modalità di intervento:
 - interventi ammessi di cui all'elenco dell'art. 5 precedente, lettere: A), B), E1), E2), F2), G), H), I), L);
 - modalità di intervento, secondo quanto previsto nelle tabelle di zona;
 - permeabilità: si richiamano l'art. 36, comma 1m).

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO IV - AREE DI NUOVO IMPIANTO "C" **IV**

ART. 36 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER **36**
AMBITI NORMATIVI

1

- 1 Le aree di nuovo impianto "C" sono suddivise in ambiti normativi. In tali ambiti, ferme restando le prescrizioni di cui all'art. precedente, valgono le seguenti ulteriori disposizioni :

1a AMBITO NORMATIVO "Ca"
AMBITO NORMATIVO "Cb"
AMBITO NORMATIVO "Cc"
AMBITO NORMATIVO "Cd"

Il tracciato della Strada di San Francesco deve essere attrezzato e mantenuto libero e percorribile quale pista ciclabile.

Trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2b delle presenti N. di A..

Le costruzioni prospicienti la Chiesa di San Francesco sono ad un piano fuori terra, con altezza alla gronda di mt. 3,00 sui prospetti che si confrontano con la chiesa e di mt. 4,50 sui prospetti in ombra alla medesima.

Le aree in ambito Cd con il vincolo a verde privato devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto e non sviluppano edificabilità.

1b AMBITO NORMATIVO "Cf"

Trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2b delle presenti N. di A..

L'area a verde deve essere ceduta con le alberature ivi esistenti. La volumetria edificabile dovrà essere realizzata nella parte di area più prossima alla Via Gigottin.

1c AMBITI NORMATIVI "Cg1" e "Cg2"
AMBITI NORMATIVI "Ch1" e "Ch2"

Deve essere garantito l'accesso ed il posteggio alla stazione SIP.

Nell'ambito "Cg1" è recuperata la volumetria del fabbricato di abitazione presente nell'area a servizi "F2", pari a mc 2.600.

L'edificazione degli ambiti "Gg1" e "Cg2" è soggetta alla presentazione di un unico S.U.E. contenente i due comparti.

Ambiti "Cg1-Cg2":

- non costituisce variante al P.R.G.C. la variazione dimensionale della viabilità interna al P.E.C.;
- distanza di edificazione dagli spazi pubblici: mt. 6,00;
- è ammessa la traslazione di volume edificabile tra i due comparti.

1d AMBITO NORMATIVO "Cr1"

Lato strada provinciale n.21 potrà essere collocato un unico accesso.

1d1 AMBITO NORMATIVO "Cy"

Comprende la porzione di terreno posta ai limiti del concentrico comunale coerente via Barali, via Alba e viale Europa Unita normata - unitamente all'ambito "B4a" – da Piano Particolareggiato.

La nuova edificazione residenziale, oltre alle condizioni stabilite dalla Scheda di Zona, deve prevedere:

interventi ammessi mediante Permessi di costruire subordinati alla preventiva stipula di Convenzione (redatta utilizzando lo schema tipo prescritto dal Comune di Boves) che stabilisca:

- la immediata cessione gratuita degli spazi pubblici e dei lotti di terreno "L1", "L2" e "L3" al Comune di Boves (od a terzi indicati dal Comune stesso) con la configurazione geometrica e la estensione stabilite nelle tavole di Piano Particolareggiato ;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e le spese di frazionamento dei terreni ad esclusivo carico dei proprietari dei lotti "L4" o loro aventi causa.

Confermato quanto sopra non costituiscono variante al Piano Particolareggiato:

- il numero e la diversa configurazione geometrica dei lotti "L4";
- la configurazione geometrica dei lotti "L1", "L2" e "L3" successivamente alla loro cessione al Comune di Boves (od a terzi indicati dal Comune stesso);
- la diversa collocazione nell'ambito "Cy" degli edifici in progetto.

Gli spazi pubblici a verde e parcheggio indicati in cartografia sono per dimensioni ed ubicazione tassativi.

1e AMBITO NORMATIVO "Cs"

L'ambito normativo deve essere progettato con viabilità dipartentesi da Via S. Lorenzo e risolto altimetricamente con un unico piano del terreno sistemato o piano di utilizzo (vedi art. 4 comma 19 N. di A.).

1f AMBITO NORMATIVO "Clg"

Dovrà essere convenzionato l'uso, in diritto di superficie, del lago e sue sponde (verde privato convenzionato ad uso pubblico) a favore della pubblica amministrazione.

L'esistente fornace dovrà essere mantenuta nella sua forma e tipologia attuale, sia pure con diversa destinazione d'uso compatibile:

- Residenza civile permanente e turistica;
- Commercio ala minuto;
- Bar, ristoranti, pensioni o similari.

Destinazioni d'uso escluse: locali notturni in genere.

Il tratto di strada contrassegnato con la lettera "X" deve intendersi come non prescrittivo ed il posizionamento potrà essere variato in sede di P.E.C..

In sede di P.E.C. potrà essere individuata, a parità di superficie, la collocazione definitiva del verde privato ad uso pubblico.

1g AMBITO NORMATIVO "Ck1a – Ck1b"

L'intervento è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree previste in cessione.

1h AMBITO NORMATIVO Cec1 – Cec2

L'intervento è soggetto a S.U.E. esteso ai due subambiti "Cec1 – Cec2". Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è soggetto alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Subambito Cec1 (Frazione Fontanelle)

Destinazione d'uso ammessa: residenziale e connessa;

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia di tipo a e b - demolizione e ricostruzione;

Volumetria esistente: mc 5560;

Volumetria in progetto: mc 2200 (*)

Altezza max. esistente: mt. 13,60 (intradosso gronda);

Altezza in progetto: attuale;

Superficie coperta in progetto: $\leq 50\%$ della superficie fondiaria (con esclusione del vano scala);

Vincoli: il volume residuo di mc 3360 è destinato ad interventi di edilizia residenziale convenzionata nel subambito "Cec2".

Ogni unità abitativa in progetto dovrà disporre di un'autorimessa.

Subambito Cec2 (Frazione S. Mauro)

Destinazione d'uso ammessa: edilizia residenziale convenzionata;

Volumetria in progetto: mc 3360 (*)

(*) possibile variazione +/- 20% nel rispetto del complessivo volume di mc 5560

1i **AMBITO NORMATIVO Ct ("Ct1", "Ct2")**

Intervento soggetto a Permesso di costruire convenzionato suddivisibile anche in due sotto ambiti Ct1 e Ct2 come da perimetrazione riportata in cartografia, con le quantità riportate in tabella e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza di edificazione dagli spazi pubblici: mt. 6,00;
- "la distanza di prima approssimazione" degli edifici dagli elettrodotti è indicata in cartografia di PRGC. Per distanze inferiori il richiedente deve trasmettere con il progetto il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea al fine di consentire al Comune una corretta valutazione dell'intervento;
- nel sotto ambito Ct1 il terreno destinato a parcheggio pubblico è privo di capacità edificatoria;

- il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è soggetto inoltre alla preventiva cessione gratuita e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione degli spazi pubblici interni al perimetro dell'ambito o del sotto ambito nonché degli spazi pubblici indicati con la sigla "sp";
- la cessione gratuita e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione degli spazi pubblici indicati con la sigla "sp" competono esclusivamente al sotto ambito "Ct2".
- *Il sottoambito Ct2 potrà essere suddiviso in ulteriori subambiti da definire in sede progettuale, con la possibilità di operare per stralci di PEC di superficie comunque non inferiore a 900 mq, da suddividere a cura dei proponenti. In ogni caso l'area a verde privato del Ct2 non sviluppa cubatura ma consente unicamente la possibilità di estendere l'edificazione fino al confine interno tra le due aree (Ct2 e verde privato) o in alternativa nel rispetto per entrambi i sottoambiti di una distanza minima di mt.6.*

1j AMBITO NORMATIVO Cw1

La porzione residua dell'ambito Cw1 potrà essere attuata estendendo l'edificazione fino al filo di confine con la fascia a verde privato, utilizzabile anche per accesso carraio privato, posta immediatamente a nord dell'ambito stesso; la suddetta fascia a verde privato resta comunque inedificabile e non sviluppa cubatura supplementare.

1k AMBITO NORMATIVO Cw

Gli interventi di completamento dell'ambito Cw potranno essere attuati per stralci funzionali, che dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- *gli stralci sono approvati sulla base di scelte concordate con l'Amministrazione e sentito il parere della Commissione edilizia,*
- *la dimensione minima dello stralcio funzionale non sarà inferiore al 40% della ST 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, escludendo monetizzazioni per le aree a servizi;*
- *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 e con le indicazioni cartografiche, non dovrà inibire la fattibilità degli stralci successivi e dovrà realizzare tutte le necessarie opere di urbanizzazione.*

II AMBITO NORMATIVO Co1

Destinazione d'uso ammessa: commerciale.

Altezza massima: mt. 6,00

Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato contenente apposito studio di compatibilità ambientale.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è soggetto alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione

1m PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI CARATTERE AMBIENTALE-PAESAGGISTICO

Per le aree introdotte con la “Variante 2008” valgono le seguenti ed ulteriori prescrizioni utili a conseguire un’edilizia improntata sulla sostenibilità ambientale.

➤ Norme a carattere mitigativo/compensativo generiche:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un’adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per la pulizia delle strade, per le reti antincendio e per l’irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
 - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall’art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede di valutare le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20/02/2006 attuativo della L.R.29/12/2000 n.61.
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l’idoneità dei ricettori previsti;
 - in sede attuativa dovrà prevedersi, ove ciò non arrechi problematiche di carattere geologico – idrauliche, il mantenimento dei diritti irrigui dei terreni oggetto di trasformazione al fine di prevedere l’utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...). Tutti gli interventi da effettuarsi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori così da garantirne l’efficienza, le operazioni manutentive ed ispettive.

- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
 - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche;
 - gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.
- Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti
 - in sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:
 - il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
 - la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
 - i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

- Contenimento dell'inquinamento acustico
 - dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04;
 - la predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative di settore saranno a carico dei proponenti degli interventi edificatori.

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

 - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri; dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
 - gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare

il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
 - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale per ridurre l'impatto visivo dal piano stradale sottostante;
 - l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
 - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
 - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;

- per i nuovi insediamenti si prescrive il rispetto per le costruzioni di una distanza minima non inferiore a mt. 6.00 per ricercare una migliore progettazione urbanistica di qualità ambientale – paesaggistica che di miglior vivibilità;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
- Norme a carattere mitigativo/compensativo e per il migliore inserimento urbanistico – ambientale, specifiche per singole aree:

Ambito normativo C2

L’ambito C2 potrà essere attuato per stralci funzionali che dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- ***gli stralci sono approvati sulla base di scelte concordate con l’Amministrazione e sentito il parere della Commissione edilizia,***
- ***la dimensione minima dello stralcio funzionale non sarà inferiore al 30% della ST 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.***

Ambito normativo C4

L'ambito C4 potrà essere attuato ammettendo la riduzione a mt. 3 della fascia di rispetto stradale, ricorrendo alla eventuale monetizzazione dei relativi standard di legge.

Ambito normativo C6

In sede di S.U.E. **potranno dovranno** essere previsti appositi accorgimenti ed interventi per garantire il mantenimento del tratto della vecchia via Gambalassa che insiste sull'area edificabile.

Gli spazi in perequazione previsti in carico all'ambito normativo C6, di cui alla relativa tabella di zona, **potranno dovranno** essere oggetto di convenzionamento e monetizzazione per la realizzazione dei servizi individuati nell'area della ex Caserma Cerutti.

Ambiti normativi C11, C12, C13 e C17

Per la trasformazione di tali aree è richiesta una preliminare valutazione, mediante la predisposizione di opportune indagini, atte a verificare la necessità di attivazione delle eventuali operazioni di bonifica preventiva ai sensi dell'art.6 della L.R.42/2000 e dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006.

L'attività insediata sull'area residenziale C11 potrà continuare a permanere ed operare sino alla sua cessazione quale insediamento assimilato alla categoria "D3". A seguito del suo cessare l'ambito dovrà essere riqualificato secondo le previsioni stabilite dal P.R.G. al fine di prevederne un'ideale rifunzionalizzazione del tessuto insediativo nel quale si colloca. Qualora

l'Amministrazione Comunale ritenga necessario anticipare la dismissione di parte dell'area servizi posta lungo via Peveragno al fine di realizzare una pista ciclabile / pedonale, rispetto alla trasformazione dell'area, la superficie ceduta a titolo gratuito verrà conteggiata nella successiva sede attuativa come standard (anticipo di dismissione).

Essendo previsto un indice edificatorio di tipo territoriale, si prevede che la volumetria generata dalla superficie ceduta in anticipo resti in carico alla proprietà che potrà realizzare nella successiva fase di trasformazione. Nell'atto di cessione di tale porzione di area si potrà ancora specificare a chi spettano gli oneri di ripristino di eventuali recinzioni, accessi, etc...

Ambiti normativi C8 e C10

In sede di Progettazione di S.U.E. e dei singoli edifici dovrà essere posta particolare attenzione al posizionamento ed orientamento dei fabbricati in considerazione delle vicine aree artigianali esistenti D3, al fine di mitigare le eventuali emissioni sonore prodotte da queste ultime; si suggerisce ancora di prendere in considerazione , oltre ai normali accorgimenti previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997, la possibilità di limitare le aperture, prevedere barriere verdi di separazione verso le zone D3 e di distaccare il più possibile le aree con differenti destinazioni.

Ambiti normativi C12 e C13

Le aree in questione, al fine ottimizzare la loro organizzazione urbanistica, la funzionalità delle aree per servizi e della struttura viabile sono subordinate ad un preliminare Piano di Coordinamento unitario che conterrà gli elementi progettuali caratteristici di un P.E.C. da approvarsi da parte della Giunta Comunale. A seguito di tale approvazione, i singoli ambiti potranno essere attuati anche attraverso singolo S.U.E.. In sede di Piano di Coordinamento potranno definirsi localizzazioni di aree per servizi anche in misura non proporzionale ai singoli ambiti purchè nel rispetto delle previsioni complessive.

Ambito normativo C17

Il P.R.G. individua l'immobile vincolato dalla soprintendenza per il quale si richiamano i disposti del D. Lgs. 42/04.

Il recupero di tale immobile è vincolato a destinazioni complementari alla residenza, quali ricettive, direzionali, commerciali, artigianato di servizio e simili. La volumetria attinente a tale intervento è da intendersi aggiuntiva rispetto a quella prevista in tabella di zona attribuita alla destinazione residenziale.

Contestualmente o anteriormente agli interventi di nuova edificazione dovranno essere previsti quelli di recupero dell'edificio oggetto di vincolo così da garantirne la preservazione. Essendo la trasformazione dell'area subordinata S.U.E. è ammessa la sua attuazione per singoli ambiti; pertanto viene analogamente ammesso un intervento di recupero frazionato delle strutture vincolate secondo opportuni rapporti dimensionali (percentualmente

calcolati) e comunque secondo criteri tecnicamente, strutturalmente e funzionalmente sostenibili.

Parte del volume previsto è attribuito all'area oggetto di perequazione e cessione in località Fontanelle. Sull'area C17 dovrà essere pertanto localizzata la quota residua di aree per servizi che dovrà avere anche la funzione di collegamento-filtro rispetto all'area collinare.

Nella progettazione e successiva trasformazione dell'area si dovranno salvaguardare e valorizzare le strutture di "archeologia industriale" degne di mantenimento (Altoforno e quant'altro individuato dall'Amministrazione Comunale e dalla Soprintendenza). Sia in sede di S.U.E. che di successiva progettazione architettonica delle nuove edificazioni dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione dei nuovi volumi con le strutture vincolate mediante uno studio di inquadramento della zona nella sua unitarietà nel quale organizzare in modo opportuno gli spazi pubblici, le viabilità (pubbliche e private) ed i percorsi ciclo-pedonali e prevedendo un adeguato distacco delle nuove edificazioni dall'edificio oggetto di vincolo.

Ambito normativo C23

L'area riconosciuta a verde privato inedificabile posta lungo il margine sud della zona C23 di località Mellana dovrà essere idoneamente piantumata e naturalizzata al fine di costituire elemento mitigativo e compensativo di connessione tra l'edificato residenziale e l'area agricola.

Ambito normativo C24

L'ambito C24 potrà essere realizzato con Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali, che devono garantire comunque l'accessibilità dei lotti interessati dallo stralcio in forma definitiva ed in coerenza con tutti i parametri dell'ambito, senza inibire la compiuta realizzazione degli stralci successivi e dotandosi di tutte le necessarie reti di urbanizzazione.

Ambito normativo C32

L'ambito C32 potrà derogare dal rispetto delle distanze dalle aree a verde pubblico di cui all'art. 36 c.1m. Le aree a servizi potranno essere monetizzate con conservazione dei sedimi a verde privato.

1n **PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI CARATTERE AMBIENTALE-
PAESAGGISTICO AMITI SPECIFICI IN AREE B6.1 ED E1**

Per gli incrementi di capacità edificatoria previsti con la variante parziale n.22 (area B6.1 lungo la strada vallone S. Giovanni ed area E1 lungo la S.P. Borgo S. Dalmazzo) si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 1m con l'integrazione dei due seguenti disposti:

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO IVbis - AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA RICETTIVA "T1" **IVbis**

ART. 36bis - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER **36bis**
AMBITI NORMATIVI

1

Nell'area a prevalente destinazione terziaria ricettiva sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva), **strutture ricreative e/o espositive e/o terziarie**;
- commercio al dettaglio;
- istituti e case di cura sanitario- assistenziali private;
- altri servizi di tipo sanitario privati;

Oltre agli usi specificamente attribuiti, sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore **all'esistente comprovabile a 250 mq di S.U.L.**;
- attrezzature e impianti pubblici.

Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici di interesse documentario – ambientale individuati dal piano, o che l'Amministrazione Comunale riconosca in sede di richiesta autorizzativa, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A. Per i restanti fabbricati o per le superfetazioni presenti nei fabbricati di interesse documentario – ambientale sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione di tipo B e la demolizione e nuova costruzione a parità di volumetria esistente. In quest'ultimo caso l'intervento edilizio dovrà avvenire con tempistiche coincidenti o successive agli interventi di recupero delle strutture oggetto di tutela riconosciute. E' comunque ammessa la trasformazione / recupero della zona per comparti; pertanto la precedente precisazione inerente il legame temporale degli interventi edilizi interessanti i differenti edifici può seguire analoghi criteri di suddivisione secondo opportuni rapporti dimensionali (calcolati percentualmente) e comunque secondo criteri tecnicamente, strutturalmente e funzionalmente sostenibili. Si richiede che gli interventi siano preceduti da approfondimenti storico – architettonici volti a conseguire una progettazione complessiva unitaria tesa alla valorizzazione del patrimonio edilizio e dei singoli elementi di "archeologia industriale".

Le attenzioni richiamate dovranno altresì interessare l'area vincolata a verde privato e la fascia di area posta in prossimità del Canale Vermenagna valorizzandone la valenza paesaggistica/ambientale. Si richiamano per l'area in questione il rispetto delle prescrizioni degli elaborati geologici ed idraulici facenti parte dello strumento urbanistico e la redazione degli studi ed approfondimenti previsti all'art.71 punti 3.2.4 e 3.2.5 che dovranno altresì comprendere un'analisi storica dei vari fenomeni di sprofondamento carsi verificatisi in loco nel corso degli anni. Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal presente articolo saranno ammissibili solo se le indagini geologico – geofisiche sopra citate, portino ad escludere, non solo a larga scala, ma soprattutto alla piccola media scala dell'intervento, la presenza e la possibilità di formazione di forme ipogee riconducibili a processi carsici attivi. In tal caso gli studi ed approfondimenti in questione, dovranno ricostruire la stratigrafia dei terreni e definire le caratteristiche geotecniche degli stessi da utilizzare nel dimensionamento / consolidamento delle tipologie di fondazioni compatibili con le condizioni locali.

L'intervento dovrà prevedere in funzione di quanto sopra indicato:

- ***la realizzazione dell'area a parcheggio individuata in coerenza con la T1, con potenziamento del filare esistente con una fascia arbustiva di mitigazione verso le aree libere ad est e pavimentazioni di tipo drenante;***
- ***la formazione di una fascia compensativa arboreo-arbustiva di superficie non inferiore all'area parcheggio da localizzare sul fronte sud od est dell'area in proprietà in continuità con il sistema boscato del versante;***
- ***si richiama il rispetto della verifica delle soglie di contaminazione ai sensi del DLgs 152/06 ove del caso.***

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE	II
CAPO IVter - AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE MISTA "TM"	IVter
<u>ART. 36ter - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER AMBITI NORMATIVI</u>	<u>36ter</u>
	1

1 L'area TM comprende parte del sito della ex- Caserma Giovanni Cerutti, ed è articolata nelle parti a, b, c, d, come indicato nello 'schema funzionale', parte integrante della presente norma. L'area a servizi F24, di cui all'art 11, concorre alla determinazione della volumetria ammessa.

2 Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, residenziali e connesse con la residenza, ad esclusione di b1 (salvo esercizi di vicinato), b2, b4, b7, terziarie private, pubbliche e di interesse pubblico. Sono escluse tutte le altre destinazioni.

3 Gli interventi ammessi sono: ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione (con o senza ricostruzione), ristrutturazione urbanistica.

4 L'intervento può essere attuato mediante: Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica o privata, o intervento diretto convenzionato - Permesso di costruire convenzionato(PDCC).

In caso di SUE, lo strumento dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata, e ammetterà di modificare il disegno urbanistico definito dallo schema di assetto per quanto riguarda la distribuzione delle aree private edificabili ed a verde privato, e l'articolazione delle superfici a servizi di cui all'area 'd', senza che tali modifiche costituiscano Variante di PRG. Sono ammessi minimi adeguamenti necessari all'assetto della viabilità interna.

In caso di interventi diretti convenzionati con PDCC per stralci dell'area TM dovranno essere rispettate tutte le indicazioni di cui allo schema funzionale, nel rispetto delle regole che seguono:

- gli stralci saranno preventivamente approvati dalla Giunta comunale sentito il parere dell'Ufficio tecnico sulla base della funzionalità e coerenza con le prescrizioni e l'assetto complessivo previsto per l'area;*
- la proposta di stralcio dovrà garantire comunque l'accessibilità definitiva dei lotti interessati dallo stralcio; non dovrà inibire la realizzazione degli stralci successivi e dovrà garantire tutte le necessarie reti di urbanizzazione;*
- deve essere garantita, anche attraverso conguagli sugli oneri dovuti o con monetizzazione, in caso di realizzazione da parte del Comune, la*

- *compiuta dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici previsti nello stralcio.*

5 Parametri urbanistici ed edilizi

-It : 0,40 mc/mq esteso all'intera area comprensiva della F24. In caso di recupero delle strutture ammesse nelle parti b, c, vengono conservate esclusivamente le consistenze attuali.

-If : 1,08 mc/mq con le specifiche di cui al comma 7 per le singole parti individuate nello schema funzionale

-Aree ad uso pubblico

- In caso di SUE le aree da reperire per attrezzature e spazi ad uso pubblico non potranno essere inferiori al 52% della ST perimetrata; e dovranno ricomprendere: le aree per le urbanizzazioni, ovvero il viale, le aree a parcheggio, il viale di accesso alla F24 e la strada di distribuzione, come indicativamente definite nella sezione allegata allo schema, oltre ad una area per servizi di interesse generale. Tale area non potrà essere inferiore al 28% della ST perimetrata e dovrà essere individuata in modo unitario.

-In caso di PDCC le aree ad uso pubblico per le urbanizzazioni sono individuate nello schema funzionale e dovranno essere realizzate proquota dai singoli interventi attivati.

- In entrambi i casi le aree di cui sopra assolvono alle dotazioni di cui all'art.21 LR56/77. Gli spazi destinati ad uso pubblico devono essere soggetti a specifica convenzione comune-proprietà per la loro manutenzione e gestione.

-Indice permeabilità territoriale Ipt e fondiario Ipf :30%

-Rapporto di copertura: 30%

-Altezza massima :mt 10,50, con 3 p.f.t; H e p.f.t esistenti in caso di recupero dei fabbricati.

-Distanze: distanza dalla viabilità pubblica mt.6 o attuale nel caso del recupero; distanza dai confini come da art.16 o attuale nel caso del recupero.

-Accessibilità e mobilità

-realizzazione di innesto tra la via Mellana e via Divisione Cuneense su progetto concordato con Provincia e Uffici Comunali. L'innesto potrà assumere un disegno anche relativamente diverso da quello indicato nello schema funzionale, in sede progettuale, senza che ciò costituisca variante di piano.

-mantenimento ed adeguamento degli accessi attuali da via Divisione Cuneense.

-realizzazione dei percorsi ciclopedonali lungo via Divisione Cuneense per i tratti indicati nello schema grafico, da raccordare alla rete indicata nelle tavole di Piano, sulla base del progetto concordato con gli Uffici comunali.

- 6** *Prescrizioni ed indirizzi di carattere ambientale-paesaggistico*
- applicazione delle misure di mitigazione/compensazione riportate al punto 1m dell'art.36, e dell'art.39 punto 9 per la tutela dell'avifauna*
 - conservazione di varchi liberi nell'assetto dell'edificazione, con funzione percettiva e relazionale verso il territorio rurale, ove indicato in schema grafico,*
 - realizzazione di fasce a verde privato a concezione unitaria, opportunamente dotate di vegetazione arborea ed arbustiva, lungo i margini verso il territorio rurale,*
 - verifica preventiva delle Concentrazioni Soglia di contaminazione ed eventuale bonifica; regolare smaltimento delle eventuali sostanze pericolose e/o di serbatoi interrati; corretta gestione di materiali (terre e rocce da scavo) con qualifica di rifiuto, ai sensi del D. Lgs. 152/2006.*
 - *tutela della funzionalità e della salvaguardia dei corpi idrici (canali Naviglio e Naviglio di Braide) con previsione di monitoraggio periodico a cadenza annuale della officiosità delle sezioni dei canali da parte dell'ente gestore;*
 - in caso di utilizzo del pozzo esistente, per scopi diversi da quello idropotabile, o della chiusura dello stesso, dovranno essere rispettate le indicazioni del RR 15/R/2006,*
 - assetto del verde, da definire mediante specifico studio agronomico, che privilegi il mantenimento delle alberature esistenti, fatte salve le verifiche qualitative e di stabilità ad esse relativi e che si attenga alle indicazioni della DGR 27 maggio 2019, n. 24-9076,*
 - *realizzazione di una fascia a verde privato di almeno 10 m di profondità lungo il viale pubblico su cui sono ammessi accessi pedonali ai lotti,*
 - contenimento delle strade di accesso ai lotti nel numero di 4 come indicato nello schema, anche diversamente posizionati, ma realizzando ingressi comuni con attenzione all'attraversamento del viale, che dovrà essere eseguito con modalità diverse rispetto al manto stradale classico per evidenziare l'incrocio con il percorso pedonale, dovrà avere sezione non superiore ai 4m ed essere adeguatamente inserito nel disegno del verde,*
 - *realizzazione di recinzioni per gli spazi privati esclusivamente a verde, con eventuale rete interna senza fondazione continua e con disegno unitario per l'intera area TM,*
 - indicazioni per l'assetto tipologico dei fabbricati residenziali e non:*
 - *continuità e completezza dei materiali delle facciate privilegiando l'uso di intonaci o mattoni a vista,*
 - *configurazioni di facciata con uso di schemi geometrici semplici per le aperture ed abaco limitato di elementi compositivi,*
 - *coperture prioritariamente a falde, connotate da geometrie semplici, senza interruzioni delle falde né immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma. Gli abbaini devono essere coerentemente inseriti*

- *rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome geometricamente non insolite. I manti di copertura saranno preferibilmente in materiali laterizi,*
- *controllo della collocazione degli elementi di mediazione (porticati frontali, tettoie, logge, balconi) organizzati sullo schema compositivo volumetrico e delle facciate, sottolineandone il ruolo anche con l'uso materiali diversi,*
- *organizzazione dei volumi minori o accessori (garage, volumi accessori tecnologici) armonicamente integrati al fabbricato principale, coperti con soluzioni a falde,*
- *valutazione della gamma dei colori preferenziali per ridurre l'impatto dei nuovi volumi e migliorarne l'inserimento cromatico.*

7 *Prescrizioni specifiche ulteriori per interventi diretti (PDCC)*

- parte a

- *Tutte le destinazioni ammesse.*
- *Spazi pubblici da realizzare proquota: viabilità di accesso, viale attrezzato a verde con percorso ciclopedonale (1), aree a parcheggio lungo viabilità con pavimentazione permeabile dotate di alberature (3).*
- *Spazi privati a verde min 40% da realizzare in parte in coerenza con il viale attrezzato (1).*

parte b

- *Tutte le destinazioni ammesse.*
- *If: in caso di recupero degli edifici esistenti individuati verrà conservato If esistente e la quota destinata alla residenza non potrà superare il 50% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente.*
- *Spazi pubblici da realizzare proquota: viabilità di accesso, viale attrezzato a verde con percorso ciclopedonale (1), aree a parcheggio lungo viabilità con pavimentazione permeabile dotate di alberature (3)*
- *Spazi privati a verde min 30%*

- parte c

- *Tutte le destinazioni ammesse*
- *If = in caso di recupero degli edifici esistenti individuati verrà conservato If esistente e la quota destinata alla residenza non potrà superare il 50% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente;*
- *Spazi pubblici da realizzare proquota: viabilità di accesso, viale di accesso pedonale e carraio dotato di filare arboreo e pavimentazioni permeabili (2)*

-Spazi privati a verde min 30%

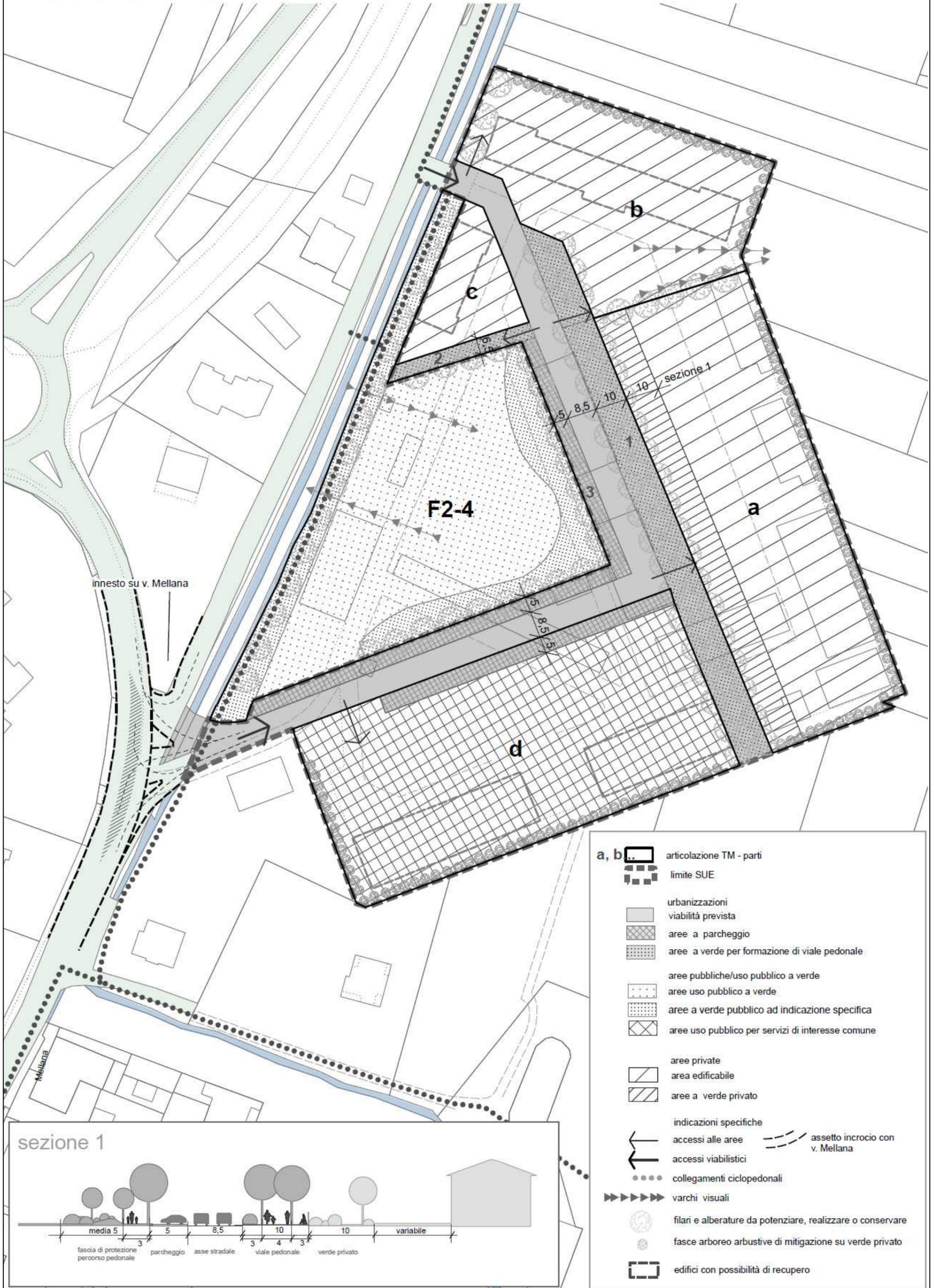
- parte d

*-Destinazioni esclusivamente a servizi pubblici o privati ad uso pubblico,
con strutture per funzioni di interesse generale e/o istruzione*

-Possibilità di recupero esistente e/o nuova edificazione.

*-Aree parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area
prevalentemente lungo la viabilità, dotate di piantumazioni protettive.*

schema funzionale 1:1000



TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO V

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D"

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D" **V**

ART. 37 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI **37**

1 Le aree a prevalente destinazione produttiva sono le parti del territorio comunale, parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, individuate negli elaborati grafici del P.R.G.C. con la lettera "D".

2 Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti nuovi insediamenti a destinazione produttiva industriale, artigianale e terziaria, o trasformazione (anche di uso) agli insediamenti esistenti, sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.

3 In particolare tale verifica deve riguardare:

- a) la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nella quantità necessaria alle esigenze produttive;
- b) la disponibilità di adeguate fonti energetiche;
- c) lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i., nonché dalle norme integrative della precisata legge;
- d) la fruibilità di servizi e di parcheggi nelle misure ritenute adeguate;
- e) l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D" **V**

ART. 38 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI **38**

1

1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Salvo quanto previsto per l'Ambito Normativo "D5" l'attuazione degli interventi di cui al presente Capo V° é ammessa di norma con intervento diretto risultando già determinata la viabilità di transito e di penetrazione. Qualora questa non sia ancora determinata gli interventi sono ammessi con intervento convenzionato. L'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione consiliare motivata può comunque prescrivere che l'insediamento sia realizzato a mezzo di S.U.E.. Per l'area D1c introdotta con la "Variante 2008" e fatto obbligo di attuazione mediante S.U.E.;

2 EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO- AMBIENTALE

Gli elaborati grafici del P.R.G.C. individuano nelle aree di tipo "D", con opportuna campitura, simbologia e con un numero indicante la classe di appartenenza, gli immobili e le loro pertinenze dotati di importanza culturale o ambientale, ed in genere i manufatti e le emergenze da salvaguardare; a tali beni si applicano le disposizioni del capo II° del presente titolo.

3 RAPPORTO DI COPERTURA

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni devono rispettare i rapporti di copertura prescritti nelle allegate tabelle. Detti rapporti di copertura sono calcolati sulla superficie del lotto al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C..

4 ALTEZZE

Altezza massima di edificazione mt 10, ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc..

In sede di P.P.A., per lavorazioni industriali speciali, possono ammettersi altezze maggiori, comunque non superiori a mt 15. La porzione di fabbricato uso abitazione e servizi non può superare i mt 7,50 di altezza.

Non sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite nelle rispettive tabelle di zona; altezze superiori potranno essere ammesse limitatamente ai casi di effettive

e documentate esigenze di lavorazione e sempreché risultino compatibili con le altezze medie delle eventuali aree residenziali circostanti.

5 DISTANZE

Distanza minima da strade e spazi pubblici mt. 10, sono fatte salve le maggiori distanze stabilite per le strade provinciali dal Codice della Strada e relativo Regolamento Attuativo e riportate negli elaborati grafici, nonché le maggiori distanze previste per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale i quali, salve più restrittive prescrizioni dei responsabili dell'Ufficio di Igiene Pubblica, devono distare dai confini, dalle strade, dagli spazi pubblici e dagli altri fabbricati almeno mt. 20.

Distanza minima dai confini mt 5. Distanza fra le costruzioni pari all'altezza del fabbricato più alto col minimo di mt. 10. E' consentito edificare a confine solo all'interno dell'ambito delle zone "D" e solo nel caso di frazionamento in sub-lotti del lotto di intervento.

6 ABITAZIONE DEL TITOLARE E/O DEL CUSTODE

L'abitazione del titolare dell'attività e/o del custode deve, di norma, essere accorpata al fabbricato produttivo, salvo i casi di provata insalubrità. Il titolo abilitativo per l'abitazione é rilasciato in presenza di attività produttiva già insediata sul lotto oppure contemporaneamente al titolo abilitativo che ne prevede l'insediamento.

L'abitazione non può superare i 150 mq. di superficie utile di calpestio per ogni singola azienda; qualora il lotto di intervento sia superiore a mq. 3.000 e sussistano particolari e giustificate esigenze, l'Amministrazione Comunale può approvare la costruzione di una abitazione supplementare avente destinazione e le caratteristiche sopradescritte. L'abitazione non può essere alienata separatamente dallo stabilimento cui é pertinenza *e sarà oggetto di relativo vincolo notarile di pertinenzialità.*

7 STANDARDS URBANISTICI

La dotazione di aree per servizi non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale d'intervento. Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili a fini pubblici sono monetizzate.

Ogni insediamento deve inoltre disporre di una idonea area ad uso parcheggio e verde, adiacente al fronte strada e pari almeno al 10% della superficie fondiaria, aperta al pubblico durante le ore di attività dell'azienda e posta al di fuori di sedi stradali. Tale area é computabile ai fini del conteggio del rapporto di copertura.

Per le destinazioni ad uso terziario si applicano le prescrizioni di cui al primo comma punto 3) e secondo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

8 EDIFICI RESIDENZIALI PREESISTENTI

I fabbricati residenziali preesistenti alla data del 16 aprile 1982 ed ubicati all'interno degli ambiti normativi D1, D1a, possono essere ampliati con i limiti e le prescrizioni dell'art.33 comma 12 delle presenti N. di A.

9 ACCESSI SULLE STRADE PROVINCIALI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

Nelle aree normative D1, D1a, è ammesso un unico nuovo accesso su strade provinciali.

Su questo unico accesso debbono confluire in modo organico i flussi veicolari dei nuovi insediamenti previsti.

L'ubicazione e la geometria dell'accesso alla strada provinciale dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Provinciale.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D" **V**

ART. 39 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER **39**
AMBITI NORMATIVI

1

Ai fini di una migliore definizione normativa gli insediamenti e le aree a prevalente destinazione produttiva "D" sono ripartite in ambiti normativi per i quali, ferme restando le prescrizioni dei precedenti artt. 37 et 38, valgono le seguenti ulteriori disposizioni :

1 **AMBITO NORMATIVO "D.1"**

1a Comprende le aree, esterne al contesto urbano a carattere artigianale ed industriale di riordino e di completamento, in parte già occupate, nelle quali sono ricavabili ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi.

1b Destinazioni d'uso ammesse :

c) produttive artigianali;

d) produttive industriali;

b1) attività commerciali ad uso corrente;

Per l'area "D1" lungo Via Cuneo (con esclusione del "Comparto Fontauto" per il quale sono ammissibili attività commerciali ad uso corrente con superficie massima di mq 900), non è ammessa qualunque forma di vendita al dettaglio per i generi di largo e generale consumo ad eccezione delle attività commerciali strettamente connesse con le attività artigianali o industriali.

b2) attività commerciali all'ingrosso esclusi i mercati generali e le sedi di grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra.

Sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo industriale nella zona "D1.a" ed edifici di civile abitazione se già esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. nonché, *per tutte le aree di tipo D1*, le destinazioni d'uso dalla b5 alla b9 di cui all'art 7.

Nell'ambito normativo "D1.b" é ammessa una nuova costruzione dell'abitazione del titolare e/o del custode, di cui all'art. 38 comma 6 delle presenti N. di A., anche se non accorpata e/o realizzata contemporaneamente al fabbricato produttivo.

1c Interventi edilizi ammessi : tutti gli interventi indicati all'art. 5 delle presenti N. di A.. I fabbricati di civile abitazione **di cui al precedente punto 1b sono ammessi unicamente come abitazione del titolare e/o del custode, sono soggetti a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva, e** possono essere ampliati con i limiti e le prescrizioni dell'art.33 comma 12 delle presenti N.di A..

1d Ambito “D1r”: composizione esterna consona all’ambiente residenziale limitrofo, con altezza massima di mt.6.

1e Ambito “D1ra”: deposito a cielo libero a servizio della limitrofa azienda, con capacità edificatoria utilizzabile ad avvenuta efficacia della variante strutturale n° 8 al P.R.G.C. in corso di predisposizione, mediante Piano Esecutivo Convenzionato globale, a coinvolgimento delle aree circostanti e delle relative opere di urbanizzazione.

1f L’attuazione delle previsioni sull’area D1c, subordinata a P.E.C., contempla la dismissione dell’area a servizi, oltre a quella individuata all’interno dell’ambito, posta a margine del Torrente Colla tra la Strada Provinciale per Peveragno e Via Milia.

2 AMBITO NORMATIVO "D.2"

2a Comprende l'area, esterna al contesto urbano, in parte già occupata, di cui é prevista l'urbanizzazione nel precedente P.R.G.C., che si conferma.

2b Destinazioni d'uso ammesse :

- c) produttive artigianali;
- d) produttive industriali;
- allevamenti zootecnici di tipo industriale.

2c Interventi edilizi ammessi : area da edificare prevalentemente in termini di nuovo impianto.

3 INSEDIAMENTI "D3"

3a Tutti gli insediamenti produttivi esistenti ed attivi alla data del 16 Aprile 1982, e non compresi negli ambiti normativi "D1", "D2", "D4", "D5", "D6" e "D7", sono regolamentati dalle seguenti norme.

3b Destinazione d'uso ammesse : produttive artigianali non nocive e/o moleste. Nell’ambito normativo “D3.c” (ex fornace) sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: produttive artigianali non nocive e/o moleste, commerciali. Nell’ambito normativo “D3.d” in Via Peveragno, sono ammesse attività turistico-ricettive e commerciali ad uso corrente, con

esclusione dei supermercati. Negli ambiti normativi "D3.e", "D3.f", sono ammesse attività commerciali, in conformità ai criteri approvati con delibera del Consiglio Comunale n.80 del 22.10.2009.

3c Interventi edilizi ammessi (art. 5 delle presenti N. di A.):

- A) manutenzione ordinaria;
- B) manutenzione straordinaria;
- D) risanamento conservativo;
- E1) ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) demolizione senza ricostruzione;
- G) ampliamento. Per le attività artigianali non nocive e non moleste é concesso un ampliamento del 20% della superficie coperta preesistente. Non può comunque essere coperto più del 50% del lotto di pertinenza. Sono considerati ampliamenti anche le costruzioni realizzate non in aderenza agli edifici esistenti in caso di motivate e speciali normative d'uso.

3d Nell'ambito normativo "D3.a area archeologica": i suddetti interventi edilizi, qualora interessino movimenti terra, sono ammessi con le precauzioni nello scavo impartite dalla Soprintendenza Archeologica - Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

3e Nell'ambito normativo "D3.b (ex cotonificio) " agli edifici di interesse documentario ambientale ed all'area vincolata a verde privato, si applicano le disposizioni di cui al Titolo II° Capo I°.

3f Le attività produttive comprese nelle aree D3 che nel presente P.R.G.C. si configurano come in zona impropria ed il cui insediamento coerenza con ambiti normativi di tipo "B4", possono essere riconvertite, a mezzo di S.U.E. esteso a tutto l'insediamento, applicando le prescrizioni e gli indici propri dell'Ambito normativo "B4". Qualora la superficie territoriale d'intervento sia inferiore o uguale a mq 1.500 la riconversione è ammessa con permesso di costruire convenzionato. Qualora le tre aree D3 poste in fregio alla S.P. 21 vengano trasformate secondo la precedente norma si dovrà prevedere la chiusura degli accessi dalla viabilità provinciale richiamata (salvo nuova autorizzazione dell'ente preposto) e prevederne nuovi da via Grugliasco e via Primula.

3g AMBITI D3.1a, D3.2, D3.3, D3.4a, D3.5, D3.6, D3.7, D3.8
 AMBITO D3.1a

Superficie coperta: attuale + mq 350

Altezza massima: mt. 6,00

Vincoli: composizione esterna consona all'ambiente residenziale
 circostante.

 Intervento soggetto a concessione edilizia convenzionata, con
 contestuale cessione delle aree fronte strada da utilizzarsi per la
 pista pedonale-ciclabile e per la rotatoria stradale.

 AMBITO D3.2

Superficie coperta: attuale + mq 360

Altezza massima: ampliamento del preesistente con pari altezza

Vincoli: composizione esterna consona all'ambiente residenziale circostante.

 AMBITO D3.3

Superficie coperta: attuale + mq 400

Altezza massima: mt. 6,00

Vincoli: composizione esterna consona all'ambiente rurale circostante.

 AMBITO D3.4a

Superficie coperta: attuale + mq 336

Altezza massima: mt. 6

Vincoli: composizione esterna consona all'ambiente rurale circostante.

 AMBITO D3.5

Superficie coperta: attuale + mq 150

Altezza massima: mt. 6

Vincoli: ampliamento di mq 150 vincolato con atto pubblico alla specifica
 destinazione d'uso di fabbricato per ricovero aeromobile (elicottero), con
 obbligo di smantellamento della struttura contestualmente alla cessazione
 della specifica attività legata all'uso dell'apparecchio.

 AMBITO D3.6

Superficie coperta: attuale + mq 500

Altezza massima: attuale

Vincoli: composizione esterna consona con l'ambiente rurale circostante.

AMBITO D3.7

Superficie coperta: attuale + mq 250

Altezza massima: attuale

Vincoli: composizione esterna consona con l'ambiente rurale circostante.

AMBITO D3.8

Superficie coperta: attuale + mq 180

Altezza massima: attuale

Vincoli: composizione esterna consona con l'ambiente rurale circostante.

Standards urbanistici: si applicano le prescrizioni di cui all'art.2, comma 5bis.

3h Nell'ambito normativo "D3.d" in Via Peveragno si prescrive :
l'inedificabilità di una fascia di 10 m. con la conservazione dell'area esistente a verde arborato nella parte nord-est del lotto, e, solo in caso di interventi eccedenti il risanamento conservativo, la riqualificazione del fronte strada e la formazione di fasce arboreo-arbustive per la mitigazione complessiva dell'area; conservazione dei due accessi esistenti con possibilità di adattamento previo parere di competenza.

4 AMBITO NORMATIVO "D.4"

4a Comprende le aree, esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo non nocivo e/o molesto, configurantisi come in zona impropria per destinazione d'uso.

4b Destinazioni d'uso ammesse : terziario privato. L'insediamento di tali attività é subordinato al preventivo parere favorevole del Consiglio Comunale.

4c Interventi edilizi ammessi : interventi indicati con le lettere A) B) D) E) F) N) all'art. 5 delle presenti N. di A. se rivolti al raggiungimento delle destinazioni previste dal P.R.G.C., in caso contrario è ammessa la sola manutenzione ordinaria o demolizione senza ricostruzione.

5 AMBITO NORMATIVO "D.5"

5a Comprende le aree, interne al contesto urbano, occupate da insediamenti a carattere produttivo di cui é prevista la rilocalizzazione.

5b Destinazioni d'uso ammesse: residenziali e connesse con la residenza.

5c Interventi edilizi ammessi: ristrutturazione urbanistica esclusivamente a mezzo di apposita Variante Strutturale al P.R.G.C.

5d Sino alla realizzazione delle previsioni del P.R.G.C., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico.

Negli edifici esistenti sono ammessi altresì interventi per la realizzazione di servizi di interesse generale riconducibili alle destinazioni di tipo "F" di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444, a servizio della residenza, anche se privati, ma di uso pubblico. Tali interventi potranno essere rilasciati anche con concessione singola convenzionata.

6 **AMBITO NORMATIVO "D.6"**

6a Comprende l'area interessata dagli impianti di lavorazione e trasformazione inerti, che si intende confermare allo stato attuale.

6b In tale area deve essere garantito l'ordinato sviluppo delle attività nel rispetto della tutela ambientale e nella salvaguardia dall'inquinamento.

6c Destinazioni d'uso ammesse :

- attività , di lavorazione e trasformazione inerti;
- servizi funzionali alle attività produttive;
- attività agricole ed attività proprie del parco fluviale nelle porzioni di territorio non interessate dalle attività in atto, purché non comportino rischi all'incolumità delle persone.

6d Interventi edilizi ammessi :

- A)** manutenzione ordinaria;
- B)** manutenzione straordinaria;
- D)** risanamento conservativo;
- E1)** ristrutturazione edilizia di tipo "A";

I suddetti interventi sono ammessi subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- obbligo di S.U.E. esteso all'ambito delle attività di lavorazione e trasformazione inerti in atto.

Sono inoltre soggette a S.U.E. le discariche del materiale di risulta, le vasche di decantazione ed ogni altro accumulo di scorie di lavorazione la cui

posizione dovrà essere inoltre concordata con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

In sede di S.U.E. deve essere redatta una specifica indagine idrologica e geologico-tecnica che accerti la idoneità del sito per le diverse destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti e preveda la contemporanea cessione gratuita al Comune delle aree individuate in cartografia debitamente riqualficate ed idonee ad essere destinate ad attività proprie del "Parco Fluviale".

6e Per le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia, si fa completo riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

6f Si richiamano ancora le prescrizioni di carattere geologico-tecnico.

7 **AMBITO NORMATIVO "D.7"**

7a Comprende l'area, esterna al contesto urbano, già occupata da insediamento a carattere produttivo non nocivo e/o molesto che si conferma.

7b Destinazioni d'uso ammesse (art. 7 delle presenti N. di A.): produttive artigianali non nocive e/o moleste.

7c Interventi edilizi ammessi (art. 5 delle presenti N. di A.):

- A) manutenzione ordinaria;
- B) manutenzione straordinaria;
- D) risanamento conservativo;
- E1) ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) demolizione senza ricostruzione;
- G) ampliamento;
- I) nuova costruzione.

7d) Gli interventi G) ampliamento e I) nuova costruzione, realizzati nei limiti delle presenti N. di A., sono subordinati :

- alla formazione ed alla approvazione di uno S.U.E. esteso a tutto l'ambito normativo "D.7";

- alla contestuale cessione delle aree a servizi statuite dalla cartografia di P.R.G.C., nella misura del 65% della superficie territoriale di cui il 27% da cedersi a titolo gratuito.

8 AMBITO NORMATIVO "D.tr"

8a Comprende l'area destinata dal Piano al deposito e alla movimentazione delle "terre e rocce da scavo" di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i., D.M.161 del 10/08/2012 e Legge n.98 del 09/08/2013.

8b Destinazioni d'uso ammesse: stoccaggio delle terre e rocce da scavo così come definite ai sensi di legge.

8c Interventi edilizi ammessi: Sull'area sono ammessi esclusivamente la sistemazione del terreno, le recinzioni a giorno, la realizzazione di una struttura a servizio dell'area quali uffici e servizi igienici e **tettoie** di superficie non superiore a mq. 50, l'impianto delle strutture tecnologiche volte alla pesatura e relativi accessori pertinenziali, e la sistemazione a verde di arredo a corredo del corretto inserimento ambientale. Si dovranno prevedere piantumazioni con essenze ad alto fusto e zone cespugliate utilizzando specie autoctone anche di tipologia ripariale atte a mascherare e mitigare in modo adeguato l'area. Tutti gli interventi sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali).

8d) Gli interventi sono subordinati a Permesso di costruire Convenzionato esteso all'intera area o per frazioni della medesima, di superficie territoriale non inferiore a **mq 10.000 mq 4.000**, con assolvimento degli standard di competenza rapportati alla percentuale d'intervento rapportata sulla totalità prevista nell'ambito D.tr.

9 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI CARATTERE AMBIENTALE-PAESAGGISTICO

Per le aree introdotte con la "Variante 2008" valgono le seguenti ed ulteriori prescrizioni utili a conseguire trasformazioni del territorio improntate sulla sostenibilità ambientale.

- Norme a carattere mitigativo/compensativo generiche:
- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per la pulizia delle strade, per le reti antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
 - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibili, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede di valutare le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20/02/2006 attuativo della L.R.29/12/2000 n.61;
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
 - Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 10% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso produttivo sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Dove compatibili con le esigenze di carico, scarico e movimentazione delle merci potranno essere previste superfici a grigliato "proteggi prato" da conteggiare ai fini della permeabilità nella misura del 90% e superfici con autobloccanti posati su sabbia da computare nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche;
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.
- Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti
 - in sede di progettazione delle aree produttive (richiesta del titolo abilitativo) dovranno essere previste, in accordo con i competenti uffici comunali e compatibilmente con la tipologia di raccolta, idonee isole ecologiche per il conferimento dei rifiuti prodotti.
- Contenimento dell'inquinamento acustico
 - i nuovi interventi edilizi, dove previsto dalla "Relazione di compatibilità acustica", dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di "impatto acustico" ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n.9-11616 secondo i limiti previsti dal P.C.A. (D.P.C.M. 14/11/1997), nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.1997). Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.R.P. 142/04;
 - in sede di progettazione degli insediamenti, nel caso di vicinanza di classi in conflitto dovranno essere individuate opportune fasce cuscinetto atte a mitigare eventuali accostamenti critici.

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di fabbricati produttivi che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
 - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale per ridurre l'impatto visivo dal piano stradale sottostante;
 - l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
 - si rimanda ancora, al fine di conseguire una maggiore sostenibilità ambientale, all'utilizzo in sede progettuale delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" quale strumento guida e di indirizzo.
 - la progettazione di edifici con ampie facciate vetrate trasparenti dovrà prevedere il ricorso a soluzioni per limitare gli eventuali impatti dell'avifauna, quali ad esempio la marcatura delle vetrate mediante punti, reticoli o linee opportunamente collocati o il ricorso a superfici inclinate, bombate o traslucide.

➤ Norme a carattere mitigativo/compensativo specifiche per singole aree:

- Ambito normativo D1c

Al fine di creare un'ideale zona di tutela "cuscinetto" tra le aree edificabili del nuovo ambito produttivo e le residenze oggi in essere poste lungo la Strada Vicinale Milia e con funzione paesaggistica, si prescrive l'obbligo di rispettare la localizzazione e superficie indicate sulle tavole di Piano. In sede di progettazione di S.U.E. e dei singoli edifici dovrà essere posta particolare attenzione al posizionamento ed orientamento dei fabbricati con le annesso aree di pertinenza al fine di tutelare le aree residenziali poste nelle vicinanze, con particolare riguardo alla problematica delle emissioni sonore; si suggerisce ancora di ipotizzare l'impiego di barriere acustiche naturali e/o artificiali e l'applicazione di norme di buona tecnica per la coibentazione ed isolamento. Si richiamano comunque le prescrizioni di carattere generale precedenti.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO VI

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E"

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 40 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI **40**

1

1 Il Piano individua con la lettera E, negli elaborati grafici, le aree a prevalente destinazione agricola.

2 Nelle aree costituenti gli ambiti normativi di tipo "E" sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agricola, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.

3 E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinanti delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola.

4 Presupposto del rilascio del titolo abilitativo ad effettuare gli interventi nell'ambito "E", eccezione fatta per i casi in cui tale requisito é espressamente escluso dalle presenti norme, é la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

5 Esclusivamente per le residenze rurali, il rilascio del titolo abilitativo ad effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "E", é subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante :

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate - in progetto cui é rapportato l'indice di densità fondiaria;

II
VI
40
2

- c) il vincolo delle aree non contigue, e di quelle in proprietà di terzi, asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria;
- d) le penali - diverse dalle sanzioni di legge - cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE	II
CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E"	VI
<u>ART. 41 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	<u>41</u>

1 Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- 1a) abitazioni agricole;
- 1b.0) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
 - 1b.1) serre fisse per colture aziendali;
 - 1b.2) allevamenti aziendali per suini;
 - 1b.3) allevamenti aziendali per bovini ed equini;
 - 1b.4) allevamenti aziendali per capi minori;
- 1c.0) costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola od associata (cantine, silos, frigo);
 - 1c.1) strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola od associata (cantine, magazzini, frigoriferi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
 - 1c.2) Strutture tecniche e tecnologiche: impianti biogas con soglia di potenza inferiore a 250 Kw;
- 1d) pozzi e laghi per uso irriguo, impianti per acqua coltura, vasche e laconi di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

2 Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre :

- 2a) residenza civile permanente e turistica;
- 2b) commercio al minuto;
- 2c) bar, ristoranti, pensioni;
- 2d) attività artigianali terziarie e di servizio al territorio rurale, attività sportive, attività per il tempo libero e lo svago.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 42 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - NORME GENERALI **42**

1

1 Le modalità ed i tipi di interventi edilizi ammessi, sono definiti, nel rispetto delle norme generali del presente articolo, per ogni ambito normativo. La descrizione dei suddetti interventi edilizi ammessi é riportata nell'art. 5 delle N. di A.

2 Gli immobili e le loro pertinenze dotati di importanza culturale o ambientale, ed in genere i manufatti e le emergenze da salvaguardare, sono soggetti alle disposizioni del capo II° del presente titolo.

3 Per gli interventi edilizi di tipo 2a), 2b), 2c) e 2d) non possono essere previste nuove costruzioni, ma é ammesso esclusivamente il riuso :

- di edifici extra-agricoli esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.;
- di edifici per i quali é ammessa la variazione di destinazione d'uso ai sensi del successivo comma.

4 Fatti salvi i disposti *per la valutazione delle volumetrie* di cui all'art. 42 comma 6 ed art.46 delle presenti norme, gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole possono essere soggetti, per nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 *e dell'art. 25 c.9 della L.R.56/77*, ad interventi edilizi quali:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) Demolizione con ricostruzione**
- G) Ampliamento;

con le seguenti ulteriori prescrizioni :

- tutti gli interventi, *che saranno oggetto di parere da parte della Commissione edilizia*, devono prevedere l'integrale riqualificazione e recupero del tessuto edificato e delle pertinenze nel pieno rispetto e mantenimento dei valori architettonici, artistici ed ambientali esistenti; *le altezze degli edifici potranno variare in misura non superiore a +/- 1 m. rispetto a quelle degli edifici contigui o del contesto di appartenenza; i volumi in recupero dovranno essere ridefiniti nell'ambito di un progetto che li contestualizzi rispetto all'esistente, privilegiando soluzioni accorpate, secondo i modelli tradizionali in linea o a corte, o integrandoli coerentemente all'assetto distributivo eventualmente presente. Gli spazi accessori dovranno essere integrati nei volumi principali escludendo bassi fabbricati isolati;*
- l'intervento di ricostruzione può avvenire prevedendo una volumetria non superiore a quella del fabbricato demolito *e con altezza non superiore all'altezza esistente o con altezza max pari a 7,5 m, ove inferiore. L'intervento dovrà rispettare la disciplina delle fasce stradali;*
- è ammesso l'intervento di ampliamento con i limiti e le prescrizioni dell'art. 33 comma 12 delle presenti N. di A. *esclusivamente per volumi esistenti inferiori a 500 mc;*
- le nuove destinazioni d'uso sono ammesse purché sia garantito un corretto inserimento ambientale;
- *nel caso le nuove destinazioni d'uso riguardino la residenza per civile abitazione extra-agricola, i relativi oneri, ove dovuti, saranno corrisposti in funzione dell'articolazione delle destinazioni esistenti, ante vigenza della LR56/77, e previste ;*
- per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive.

5 Per gli edifici esistenti adibiti ad usi extra-agricoli, sono consentiti gli interventi edilizi di cui al comma precedente *comma 4, nel rispetto delle relative condizioni e di quelle di cui al successivo comma 6.*

6

RECUPERO FABBRICATI ACCESSORI RURALI (*)
COSTRUITI ANTERIORMENTE AL 16.4.1982
CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLA
A RESIDENZIALE CIVILE

(*) Stalle, fienili, depositi, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali e non rilevanti architettonicamente.

a. DETERMINAZIONE DEL VOLUME DEL FABBRICATO ACCESSORIO (Va)

$Va = SI \times Ht$

Va = volume dell'accessorio rurale da demolire

SI = superficie lorda in proiezione al suolo dell'accessorio rurale

Ht = altezza teorica di calcolo, fissata in mt. 3,50

b. DETERMINAZIONE DEL VOLUME RESIDENZIALE RECUPERABILE (Vr)

	Va <= 500 mc	500 mc < Va <= 1500 mc	Va > 1500 mc
Vr	100% di Va	% = 125 - 0,05 Va	50% di Va <i>e comunque <= 1500 mc</i>

c. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Il fabbricato può essere recuperato purché costruito anteriormente alla data del 16.04.1982 e legittimamente autorizzato. ***L'intervento deve coinvolgere tutta la struttura non più in uso, senza frazionamenti, e deve essere attuato in un'unica soluzione.***

Per i fabbricati costruiti successivamente alla data del 1.9.1967, è ammissibile il recupero con utilizzazione di una superficie lorda "SI" non superiore a 200 mq.

d. MODALITA' DI INTERVENTO

E' ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi delle normative vigenti che può prevedere la demolizione dell'accessorio preesistente e nuova edificazione della volumetria residenziale civile recuperabile (Vr), da collocare all'interno della sagoma d'ingombro della struttura demolita, o in posizione contigua - tangente ad un lato della sagoma d'ingombro preesistente-, oppure, accorpato a edificio rurale abitativo esistente nel raggio massimo di mt.50.

L'operazione di recupero, soggetta a permesso di costruire convenzionato, deve riqualificare l'intera area di intervento, con la dimostrazione, ***ove necessario***, di idonea viabilità di accesso in conformità ai disposti normativi urbanistici comunali. In convenzione viene garantito il rispetto della tipologia progettuale e delle componenti esterne del nuovo impianto, nonché le modalità e tempi di esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione ritenute necessarie dall'ufficio tecnico comunale – settore lavori pubblici-, a scomputo degli oneri concessori dovuti. In assenza di fognature comunali, l'ambito di intervento dovrà essere dotato di servizi conformi alle normative di settore.

e. TIPOLOGIA AMMISSIBILE PER I FABBRICATI RESIDENZIALI

Tipica dei fabbricati rurali, con Hmax = mt. 6 a intradosso gronda.

Obbligo di aggregazione delle unità residenziali risultanti, per la formazione di un unico corpo di fabbrica a geometria lineare, secondo la classica architettura dei cascinali in ambito agricolo. L'eventuale "pantalera" ed il porticato aperto sul fronte del corpo di fabbrica, non rientrano nel computo del volume residenziale recuperabile. Parimenti, non rientra nel computo volumetrico di progetto, il vano scala.

Componenti esterne (struttura del tetto, manto di copertura, murature, intonaci, serramenti, ringhiere, ecc.), tipiche degli originari fabbricati rurali residenziali.

f. PARCHEGGI - AUTORIMESSE ACCESSORIE

Devono essere garantite le quote di parcheggio privato di cui alla legge 122/89 e s.m.i., e di parcheggio pubblico ai sensi dell'art.21 della l.r. 56/77, con facoltà di monetizzazione di quest'ultimo, previa verifica dimensionale degli standards complessivi ad opera degli uffici tecnici comunali.

Ogni unità abitativa può disporre di mq 30 mq 45 coperti ad uso autorimessa (2 posti auto) non computati nel volume residenziale recuperabile (Vr). I posti auto di più unità abitative (qualora non contenuti al piano terra dei singoli nuclei residenziali), devono essere associati in unico corpo di fabbrica con tetto a capanna e altezza alla gronda non superiore a mt. 3,00 mt. 2,40, con collocazione consona rispetto al nucleo principale abitativo. **In ogni caso dovrà essere privilegiato il recupero dei volumi esistenti e solo in assenza di questi si potrà procedere alla realizzazione di nuovi volumi aggiuntivi.**

g. PROCEDURA AUTORIZZATORIA

L'esame della progettazione **viene effettuato** in sede di Commissione Comunale Edilizia **è subordinato al preventivo parere della Commissione Comunale Urbanistica anche** in relazione alle componenti di impatto ambientale.

h. MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI

Ai fini della perequazione degli standards urbanistici, è prevista la monetizzazione delle aree per servizi, la cui superficie è determinata nella misura del 40% del volume residenziale potenzialmente recuperabile Vr come in premessa determinato.

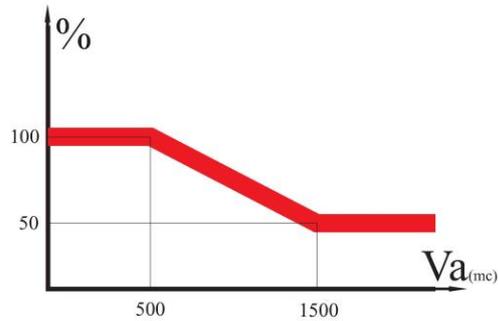
L'importo della monetizzazione è quantificato con perizia di stima dagli uffici tecnici comunali e deve essere versato prima della sottoscrizione della **convenzione quale atto pubblico registrato e trascritto scrittura privata registrata**, a disciplina dell'intervento di recupero.

RECUPERO FABBRICATI ACCESSORI RURALI costruiti anteriormente al 5.12.1977

Va	%	Vr
500	100	500
510	99,5	507,45
520	99	514,8
530	98,5	522,05
540	98	529,2
550	97,5	536,25
560	97	543,2
570	96,5	550,05
580	96	556,8
590	95,5	563,45
600	95	570
610	94,5	576,45
620	94	582,8
630	93,5	589,05
640	93	595,2
650	92,5	601,25
660	92	607,2
670	91,5	613,05
680	91	618,8
690	90,5	624,45
700	90	630
710	89,5	635,45
720	89	640,8
730	88,5	646,05
740	88	651,2
750	87,5	656,25
760	87	661,2
770	86,5	666,05
780	86	670,8
790	85,5	675,45
800	85	680
810	84,5	684,45
820	84	688,8
830	83,5	693,05
840	83	697,2
850	82,5	701,25
860	82	705,2
870	81,5	709,05
880	81	712,8
890	80,5	716,45
900	80	720
910	79,5	723,45
920	79	726,8
930	78,5	730,05
940	78	733,2
950	77,5	736,25
960	77	739,2
970	76,5	742,05
980	76	744,8
990	75,5	747,45
1000	75	750
1010	74,5	752,45
1020	74	754,8
1030	73,5	757,05
1040	73	759,2
1050	72,5	761,25
1060	72	763,2
1070	71,5	765,05
1080	71	766,8
1090	70,5	768,45
1100	70	770
1110	69,5	771,45
1120	69	772,8
1130	68,5	774,05
1140	68	775,2
1150	67,5	776,25
1160	67	777,2
1170	66,5	778,05
1180	66	778,8
1190	65,5	779,45
1200	65	780
1210	64,5	780,45
1220	64	780,8
1230	63,5	781,05
1240	63	781,2
1250	62,5	781,25
1260	62	781,2
1270	61,5	781,05
1280	61	780,8
1290	60,5	780,45
1300	60	780
1310	59,5	779,45
1320	59	778,8
1330	58,5	778,05
1340	58	777,2
1350	57,5	776,25
1360	57	775,2
1370	56,5	774,05
1380	56	772,8
1390	55,5	771,45
1400	55	770
1410	54,5	768,45
1420	54	766,8
1430	53,5	765,05
1440	53	763,2
1450	52,5	761,25
1460	52	759,2
1470	51,5	757,05
1480	51	754,8
1490	50,5	752,45
1500	50	750

Tabella di conteggio di **Vr**
per l'intervallo:

$$500 \text{ mc} < \mathbf{Va} \leq 1500 \text{ mc}$$



$$\% = 125 - 0,05 \mathbf{Va}$$

ESEMPI DI APPLICAZIONE DELLA NORMA



Ex stalla in Frazione Rivoira, Tet Bisot

$$SI = \text{mq } 219$$

$$Va = \text{mc } (219 \times 3,5) = \text{mc } 766,5$$

$$\% = 125 - 0,05 \times 766,5 = 86,675$$

$$Vr = 0,86675 \times 766,5 = \text{mc } 664,36$$

$$\text{Monetizzazione standards urbanistici: mq } (664,36 \times 40\%) = \text{mq } 265,74$$



Ex stalla in Frazione Rivoira, Tet Tistet

$$SI = \text{mq } 805$$

$$Va = \text{mc } (805 \times 3,5) = \text{mc } 2817,5$$

$$\% = 50 \%$$

$$Vr = 0,5 \times 2817,5 = \text{mc } 1408,75$$

$$\text{Monetizzazione standards urbanistici: mq } (1408,75 \times 40\%) = \text{mq } 563,5$$

7 Tipologie edilizie – Impatto ambientale.

La tipologia edilizia, i materiali costruttivi ed ogni altro elemento che concorre al corretto inserimento ambientale, dovranno essere rappresentati in specifiche tavole grafiche progettuali particolareggiate *e possono essere sottoposte al parere consultivo della Commissione edilizia ai fini della valutazione del citato inserimento ambientale.*

8 Norme particolari.

E' ammesso il recupero del fabbricato di cui alla D.I.A. n. 152/2010, con possibile ricollocazione dello stesso nel raggio di mt. 10 dalla preesistenza e incremento volumetrico attuato con provvedimento di cessione di cubatura.

VINCOLI:

- Volume residenziale in progetto: mc 400 (mc 240 preesistenti + mc 160 derivanti dall'intervento n.10 della Variante Parziale n.20);
- Altezza massima: mt. 7,50 a intradosso gronda;
- Tipologia ammissibile: fabbricato unifamiliare di abitazione civile con architettura consona alla zona rurale;
- Monetizzazione aree per standard urbanistici: prevista nella misura di mq 160, pari al 40% del massimo volume residenziale in progetto, tradotto in superficie.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 43 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER **43**
AMBITI NORMATIVI

1

1 Le aree a prevalente destinazione agricola "E" sono suddivise in ambiti normativi. Tali ambiti sono classificati sulla base delle caratteristiche delle aree ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela che si vogliono perseguire.

2 Ferme restando le prescrizioni dei precedenti artt. 40 - 41 e 42 valgono le seguenti ulteriori specifiche :

2a AMBITO NORMATIVO "E1"

Comprende le aree del territorio agricolo produttivo e delle relative residenze rurali.

Fatti salvi gli indici di densità fondiaria di cui ai successivi articoli, gli interventi edilizi consentiti sono :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) Demolizione con ricostruzione;
- G) Ampliamento;
- I) Nuova costruzione.

Sul lotto censito a Catasto al Fg. 19, mappale 1309, identificato cartograficamente con asterisco, sito lungo via Borgo San Dalmazzo, è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, a quella prevista di norma dal P.R.G., pari a mc. 100. La realizzazione di tale volumetria in incremento determina l'obbligo di cedere o monetizzare lo standard per servizi pubblici corrispondente previsto dal Piano Regolatore.

Nell'ambito delle aree di tipo E1, anche su proposta di privati cittadini, l'Amministrazione con propria Delibera di Consiglio, può individuare un'area da destinare a cimitero per animali d'affezione, ai sensi della LR1/19; tale area deve comunque essere preliminarmente assoggettata alle verifiche di idoneità intrinseca, in coerenza con quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 2001, n. 5/R, restando comunque subordinata al rilascio di un'apposita autorizzazione comunale.

2a.1 Ambito normativo "E1.a" area archeologica : i suddetti interventi edilizi sono ammessi con le precauzioni nello scavo impartite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali del Piemonte.

2a.2 Ambito normativo "E1.b" area di rispetto alle zone sportiva attrezzata ed al centro edificato : non sono ammessi interventi edilizi e modificazioni del suolo, salvo le normali variazioni di coltura. E' ammesso il trasferimento della volumetria costruibile nell'ambito normativo "E1".

2a.3 Ambito normativo "E1.c" area di rispetto limitrofa al centro edificato. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'ambito "E1" esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso :

- 1a)** abitazioni agricole;
- 1b.0)** costruzioni rurali;
- 1b.1)** serre fisse per colture aziendali.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso agricole.
L'orientamento ed il posizionamento nel lotto dei costruendi edifici é dettato dalla Amministrazione Comunale.

Trova applicazione quanto stabilito dall'art.42 delle N.d. A..

E' ammesso il trasferimento della volumetria costruibile nell'ambito normativo "E1".

2a.4 Ambito normativo “E1d” area per attività artigianale di servizio all’attività agricola (officina meccanica per riparazione macchine agricole). E’ ammessa la costruzione di fabbricato di abitazione pertinenziale (abitazione del titolare e/o del custode), secondo le prescrizioni di cui all’art.38 comma 6. Standards urbanistici: da computare nella misura del 30% della superficie territoriale. Eventuali conguagli di eccedenze non utilizzabili a fini pubblici saranno oggetto di monetizzazione. Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato, con tipologia consona al contesto agricolo.

2a.5 Ambito normativo “E1pc”
Ammesso l’impianto di attività “Pensione per cani” a conduzione privata.
Superficie coperta massima: mq 240
Altezza: mt. 5,00 (intradosso gronda)
Vincoli: tipologia consona con l’ambiente agricolo circostante.
Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato.

2a.6 Ambito normativo “E1ds”
(ex discarica di 2^categoria di tipo A)

Non è ammesso l’impianto di colture per produzioni alimentari, umane o zootecniche, in applicazione dei disposti di cui al punto 3.1 dell’Allegato II del D. Lgs. 36/2003 e s.m.i.

2a.7 Ambito normativo “E1co”
Ammessa l’attività commerciale di “acquariologia”, consistente nella esposizione e nella vendita di animali vivi, di generi alimentari ad essi connessi e di prodotti per la cura degli animali e degli acquari, nonché di prodotti ed attrezzature incentrati sullo sviluppo di tecnologie ecosostenibili, quali attività compatibile con l’impianto agricolo preesistente.

2b **AMBITO NORMATIVO "E2"**
Comprende le porzioni del territorio comunale agricolo collinare di fondovalle.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'ambito "E1" con esclusione dell'intervento I) Nuova costruzione.

Per le costruzioni rurali di servizio di cui all'art.41 comma 1 punto 1b.0 è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze.

Ambito normativo "E2.a" bacino di invaso: nel caso di realizzazione di detto bacino, è ammesso, mediante S.U.E., il recupero in altro loco dei volumi degli edifici sommersi.

2c AMBITO NORMATIVO "E3"

Comprende le aree agricole collinari e montane di tutela idrogeologica, vincolate ai sensi del R.D. 3267/1923.

In queste aree ogni intervento di trasformazione agraria e di modificazione del suolo, ivi compresa quella edificatoria ed estrattiva, è subordinato al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, così come disposto dalla L.R. 9 agosto 1989 n° 45 e successiva Circolare esplicativa del P.G.R. 31 gennaio 1990 n° 2/AGR.

Interventi edilizi ammessi:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- F2) *Demolizione con ricostruzione, nel rispetto della tipologia rurale tradizionale;*
- G) *Ampliamento, nei limiti di cui al paragrafo seguente.*

E' ammessa la ricostruzione in sito delle preesistenze abitative documentate e dimostrabili nella consistenza volumetrica, nel rispetto della tipologia originaria o comunque tipica locale; è inoltre ammessa in casi eccezionali e con le prescrizioni innanzi citate, la demolizione e ricostruzione in presenza di gravi lesioni strutturali documentate con perizia statica a forma di tecnico abilitato. ***Sono ammessi ampliamenti entro il 20% del volume per adeguamenti funzionali che non comportino la superficie utile abitativa.***

La documentazione richiesta a corredo delle istanze di intervento edilizio è quella indicata nell'art.7 delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2/1998 al P.R.G.C. – Ambito collinare di tutela paesistica ed ambientale.

Per le costruzioni rurali di servizio di cui all'art.41 comma 1 punto 1b.0 è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% della superficie utile lorda complessiva delle preesistenze in assenza di disponibilità ulteriori per poterle realizzare.

E' ammessa la realizzazione di una singola struttura edilizia a supporto dell'attività di pastorizia (malga) esclusivamente ove ne sia comprovata e verificata da parte del Comune la necessità ai fini del mantenimento e della gestione delle aree a pascolo di versante, solo su aree di proprietà comunale di cui al Foglio catastale n.47 - mappale 122 ed al Foglio catastale n.51- mappale 4, nel rispetto delle limitazioni idrogeologiche e previo parere della CLP, da realizzare nel rigoroso rispetto delle indicazioni regolamentari di cui al 'Manuale sulle caratteristiche architettoniche degli insediamenti rurali' allegato al Regolamento edilizio, e da dimensionare in misure minima indispensabile rispetto ai capi da ospitare.

2d AMBITO NORMATIVO "E4a"

Nei sub-ambiti E4a sono ammessi interventi edilizi previsti per l'ambito normativo "E2".

2e AMBITO NORMATIVO "E5"

Comprende le aree agricole di rispetto limitrofe al centro edificato di riserva per eventuali futuri ampliamenti abitativi nei successivi P.R.G.C.. Non sono ammessi interventi edilizi e modificazioni del suolo, salvo le normali variazioni di coltura. E' ammesso il trasferimento della volumetria costruibile nell'ambito normativo "E1".

2f AMBITO NORMATIVO "E6"

2f.1 Comprende le aree agricole di rispetto al Parco Fluviale.

Interventi edilizi ammessi :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione.
- G) Ampliamento con le prescrizioni ed i limiti del comma 12 art. 33 delle presenti N. di A.

2f.2 E' prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi e delle risorse naturali; trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2a delle presenti N. di A..

2f.3 AMBITO NORMATIVO "E6cr"

Comprende le aree utilizzate dal Centro Sperimentale Orticolo "CReso" per lo sviluppo di progetti di ricerca applicata, con l'obiettivo di un'orticoltura di qualità legata al territorio.

Si applicano le prescrizioni del comma 2f.2 precedente.

2g AMBITO NORMATIVO "ETP"

Comprende le aree agricole collinari di tutela paesaggistica ed ambientale per le quali vigono le Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2/1999 al P.R.G.C.

Nelle aree ETP i fabbricati in evidente contrasto con l'ambiente circostante (classe 4) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo di tipo parziale

2g1 In deroga a quanto previsto dalle norme atte a regolamentare l'attività edilizia in ambito ETP, è concessa la realizzazione, esclusivamente per le aziende agricole esistenti ed in attività, di strutture accessorie nella misura massima di mq 150 di superficie coperta secondo i parametri edificatori di altezza e distacchi fissati all'art. 49, comma 1 delle presenti norme e nel rispetto del comma 2 del medesimo art. 49 richiamato. Tali interventi sono subordinati al parere vincolante della Commissione locale del Paesaggio e dovranno essere

realizzati prevalentemente in contiguità del centro aziendale o di strutture esistenti evitando di compromettere aree boscate o di particolare pregio ambientale / agronomico.

2h AMBITO NORMATIVO "Emc"

2h.1 Comprende l'area in uso per la disciplina sportiva di motocross ove sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati ad attività sportive, per il tempo libero e lo svago.

E' ammessa la costruzione di accessori pertinenziali strettamente necessari allo svolgimento delle attività sportive, con procedura di concessione edilizia convenzionata.

2h.2 Trova applicazione il dispositivo dell'art.18 comma 2 punto 2 delle presenti N.di A.

2l AMBITO NORMATIVO "Ema"

Area agricola che ammette ulteriori funzioni con possibilità di trasformarla, a supporto di usi culturali, espositivi e/o ricettivi, alle seguenti condizioni:

- *vincolo di uso extra-agricolo per 20 anni con riconversione automatica agli usi agricoli dopo la scadenza, salvo eventuali rinnovi per gli stessi usi;*
- *recupero per lotti funzionali con interventi fino alla ristrutturazione edilizia delle strutture esistenti, e fino al risanamento conservativo per il solo corpo principale del filatoio. Eventuali parti già a destinazione residenziale potranno essere conservate;*
- *ampliamento, anche non in aderenza alle strutture esistenti, in misura non superiore al 100% della SC attuale, per un'altezza non superiore a 5 mt misurati in gronda, su un solo piano a soli fini espositivi;*
- *localizzazione e scelta tipologica per le parti da integrare coerente e in continuità con i volumi edilizi esistenti, da sottoporre a parere della CLP. La verifica dell'inserimento dovrà prevedere adeguate simulazioni grafiche e/o fotografiche dalla via Cuneo e dalla via Vecchia di S. Anna;*
- *accesso veicolare da conservare ove esistente, su sedime non asfaltabile;*

- *individuazione in sede progettuale di area destinata a servizi, in misura non inferiore a 1.500 mq, in parte lungo la via Vecchia di S. Anna a destinazione a verde, ed in parte con dotazione di spazi per la sosta in misura non superiore ai 5 posti auto da recuperare nelle aree interne senza modificazione dei sedimenti e senza asfaltature;*
- *conservazione e valorizzazione della fascia arborea esistente lungo il canale e della consistenza arborea esistente nel resto dell'area, con possibilità di sua sostituzione o integrazione con soluzioni già identificate in sede progettuale da apposita professionalità in misura non inferiore a 1000 mq;*
- *contenimento delle nuove parti impermeabilizzate facendo comunque ricorso solo a soluzioni con pavimentazione drenante,*
- *si richiama il rispetto della verifica delle soglie di contaminazione ai sensi del Dlgs 152/06 ove del caso.*

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 44 - SOGGETTI TITOLARI DI CONCESSIONE IN ZONA AGRICOLA **44**

1

1 Gli atti di assenso alla realizzazione delle abitazioni agricole di cui al numero 1a e delle costruzioni di cui ai numeri 1b.2, 1b.3, 1b.4, 1c.0 dell'articolo 41 che precede possono essere rilasciate solo ai seguenti soggetti :

- a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/05/75 n° 153 e 10/05/76 n° 352, e delle leggi regionali 12/05/75 n° 27 e 23/08/82 n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per gli interventi rivolti all'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a), dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nella azienda interessata.

2 Gli atti in assenso per la realizzazione degli altri interventi ammessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo a norma di legge.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**
CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**
ART. 45 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA **45**

1

1 Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti Norme si intendono utilizzabili una sola volta.

2 Per gli interventi classificati di tipo
1a) abitazioni agricole;
1b.0.1.2.3.4) fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie;
fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo :
1b.2) allevamenti aziendali per suini;
1b.3) allevamenti aziendali di bovini ed equini;
1b.4) allevamenti aziendali di capi minori;
i quali non sono reciprocamente cumulabili.

3 Per gli interventi classificati di tipo
1c.0) costruzioni rurali specializzate ecc.;;
1c.1) strutture tecniche e tecnologiche ecc.;;
gli indici di utilizzazione fondiaria non sono né cumulabili reciprocamente né con altri interventi ammissibili in zona agricola.

4 E' ammessa la utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi purché **contermini confinanti**, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Il trasferimento della cubatura a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

5 Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.C..

- 6** Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del 4° comma del presente articolo, non é ammesso fra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura é stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- 7** Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva é già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.
- 8** Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al netto delle superfici dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.
- 9** La cubatura per la residenza al servizio dell'azienda dovrà essere strettamente dimensionata in funzione delle esigenze abitative del richiedente; in ogni caso non dovrà superare un volume di 1.500 Mc.
- 10** Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) della L.R. 31/07/84 n° 35.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 46 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO **46**

1 E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi :

- a) residenza agricola ed annessi colonici tradizionali
Nei nuclei rurali é ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extra-agricola dei volumi abbandonati.
Al di fuori dei nuclei é ammessa la variazione di destinazione d'uso :

- a.1)** nei casi previsti dall'art. 25 decimo ed undicesimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- a.2)** nei casi in cui, appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di un Programma Aziendale di Sviluppo in cui si dimostri che il volume non é più necessario alle esigenze produttive dell'azienda;
- a.3)** nei casi documentati di abbandono, *disciplinati all'art 42*.

Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento "una tantum" pari al 20% della volumetria residenziale esistente solo qualora non siano recuperabili strutture tecniche esistenti.

- b) volumi agricoli specialistici
La trasformazione di destinazioni d'uso dei volumi agricoli specialistici, quali fabbricati per l'allevamento e deposito, non rientranti nei disposti di cui all'art.42 comma 6 e non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, é consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura.
- c) volumi a destinazione d'uso extra-agricola
Le varianti di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 47 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA **47**
1

1 Le domande dirette ad ottenere concessioni ad edificare in area agricola devono essere corredate dai seguenti atti :

- 1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
- 2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
- 3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione ed i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto :
 - 3a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
 - 3b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
 - 3c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti;
 - 3d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
 - 3e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
 - 3f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti e degli eventuali programmi di sviluppo;
 - 3g) descrizione nominativa della consistenza occupazionale.
- 4 certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;

- 5) dichiarazione del richiedente la concessione, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
- 6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrano a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
- 7) atto trascritto di cui all'art. 40 comma 5° delle presenti N. di A.;
- 8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 3) lettera b), del presente articolo, con indicazione delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari;
- 9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio della concessione;
- 10) dichiarazione asseverata del progettista che conferma, sotto la sua responsabilità professionale, l'autenticità dei documenti prodotti e la rispondenza al vero delle circostanze di fatto enunciate negli atti sovra-elencati, circostanze costituenti presupposto della legittimità della concessione richiesta e pertanto presupposto altresì del progetto presentato.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 48 - COSTRUZIONI DI ABITAZIONI AGRICOLE (1A) **48**

1 Per gli interventi riguardanti costruzioni di abitazioni agricole sono richieste le seguenti condizioni :

- a) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio per i Contributi Agricoli Unificati (SCAU), non inferiore a 104;
- b) assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo e del coltivatore, di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" o "B" od ampliamento, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie; e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo. L'obbligo di cui dianzi é assunto con atto unilaterale trascritto, recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra-descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio della Concessione Edilizia.

2 La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente é quella massima stabilita dall'art. 25 comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i..

3 Sono inoltre prescritti i seguenti rispetti :

- altezza massima dell'edificio mt. 7,50
- distanza minima dai confini di proprietà mt. 5,00
- distanza minima da altri edifici residenziali mt. 10,00
- distanza minima delle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione

Distanze da edifici a diversa destinazione già esistenti : quelle indicate nei relativi articoli che seguono.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 49 - COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO (1b.0) **49**

1 Per gli interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici :

- superficie minima di intervento mq. 10.000
 - superficie utile mq. 250
aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di mq. 50 per ogni ettaro di superficie minima.
- Nel caso di lotti inferiori a mq. 10.000, vale l'indice fondiario di superficie di 0,001 mq/mq con un minimo comunque sempre ammissibile di mq. 30.
- altezza massima dell'edificio mt. 7,50
 - distanza minima dai confini di proprietà mt. 5,00
 - distanza minima da altri edifici residenziali mt. 10,00
 - distanze dalle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.

L'eventuale superficie accessoria interrata, agibile con montacarichi interno e senza utilizzo di rampe di accesso esterne, non è conteggiata nella *superficie utile*, a condizione che non sbordi dalla sagoma d'ingombro del corpo di fabbrica in elevazione.

2 Le costruzioni, compositivamente in sintonia con l'ambiente rurale circostante, dovranno essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, od a faccia a vista, con manti dei tetti in tegole. Eventuali altre tipologie di manti di copertura, potranno essere valutate in sede di Commissione Comunale Edilizia.

3. *Sono ammesse coperture mobili che comprendono tunnel estendibili e tenso-strutture, realizzabili in deroga ai parametri di cui al c.1), dotate di ancoraggi discontinui necessari a garantirne la stabilità, e di teloni di protezione esclusivamente di colore grigio scuro, per le quali valgono i seguenti parametri :*

- *altezza massima della struttura* *mt. 7,50*
- *distanza minima dai confini di proprietà* *mt. 5,00*
- *distanza minima da altri edifici residenziali* *mt. 20,00*
- *distanze dalle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione*

-possibilità di consolidamento del terreno escludendo pavimentazioni di qualsiasi natura,

-esclusione di impianti elettrici.

Tali strutture dovranno essere rimosse con ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività e rispetteranno la disciplina delle fasce stradali.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 50 - COSTRUZIONE DI SERRE FISSE (1b.1) **50**

1 Per gli interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse, sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici :

- | | |
|---|-----------|
| - distanza minima dai confini di proprietà | mt. 5,00 |
| - distanza minima da edifici residenziali | mt. 10,00 |
| - distanza minima delle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione | |
| - indice fondiario di superficie | 0,5 mq/mq |
| - altezza massima | mt. 7,50 |

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 51 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI SUINI DI TIPO AZIENDALE (1b.2) **51**

1 Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico :

- superficie minima terreno mq 50.000
- lotto minimo mq. 3.000
- Carico animale massimo
 - a) 30 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree irrigue;
 - b) 20 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree asciutte con pendenza inferiore al 20%;
 - c) 10 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree asciutte con pendenza superiore al 20%;
- Superficie utile di stalla = superficie utile di stalla al netto di tutte le aree di servizio per U.G.B. mq. 7,50

Le aree di servizio devono corrispondere ad almeno il 30% della superficie utile di stabulazione.

- distanza minima dai confini di proprietà mt. 30,00
- distanza minima da edifici residenziali di terzi mt. 150,00
- distanza minima da edifici residenziali in azienda mt. 30,00
- distanza minima dalle strade mt. 30,00
- distanza minima da aree residenziali mt. 300,00
- distanza minima da nuclei rurali mt. 150,00
- altezza massima mt. 7,50

2 Sono ammesse deroghe, relativamente alle distanze, in relazione a particolari situazioni ambientali, previo parere favorevole dell'A.S.L. sia per allevamenti esistenti che di nuovo impianto.

TITOLO II° - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI° - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 52 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI BOVINI ED EQUINI DI TIPO AZIENDALE (1b.3) **52**

1

1 Per gli allevamenti con carico di U.G.B. non superiore a 10 é esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 Ha di superficie agricola utile ed il rispetto delle distanze.

2 Per gli altri allevamenti zootecnici di bovini ed equini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici :

- superficie minima terreno mq. 50.000
- lotto minimo mq. 3.000
- Carico animale massimo :
 - a) 10 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree irrigue;
 - b) 5 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree asciutte con pendenze inferiori al 20%
 - c) 2 U.G.B. per Ha di superficie agricola utile per aree asciutte con pendenza superiore al 20%
- Superficie utile di stalla al netto di tutte le aree di servizio
 - a) 4,50 mq. per U.G.B. per stalle a stabulazione fissa e per stalle a cucette;
 - b) 6,00 mq. per U.G.B. per stalle a lettiera;

Le aree di servizio (comprendenti le zone di transito, corsie di foraggiamento, ecc.) devono corrispondere ad almeno il 20% della superficie utile di stabulazione.

- distanza minima dai confini di proprietà mt. 10,00
- distanza minima da edifici residenziali di terzi mt. 50,00
- distanza minima da edifici residenziali in azienda mt. 20,00
- distanze dalle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.
- distanza minima da aree residenziali mt.100,00
- altezza massima mt. 7,50

- 3** Sono ammesse deroghe, relativamente alle distanze, in relazione a particolari situazioni ambientali, previo parere favorevole dell'A.S.L..
- 4** L'ampliamento di stalle esistenti a distanze inferiori, potrà avvenire sul lato opposto ai fabbricati ed alle aree residenziali limitrofe, previo parere favorevole dell'A.S.L..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 53 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI CAPI MINORI DI TIPO AZIENDALE (1b.4) **53**

1 Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico :

- superficie minima terreno mq. 10.000
- lotto minimo mq. 3.000
- superficie utile di stalla al netto di tutte le aree di servizio = mq. 100
per Ha di superficie agricola utile

Le aree di servizio devono corrispondere ad almeno il 10% della superficie utile di stabulazione.

- distanza minima dai confini di proprietà mt. 20,00
- distanza minima da edifici residenziali di terzi mt. 50,00
- distanza minima da edifici residenziali in azienda mt. 20,00
- distanza minima da strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.
- distanza minima da aree residenziali mt.100,00
- altezza massima mt. 7,50

2 Sono ammesse deroghe, relativamente alle distanze, in relazione a particolari situazioni ambientali, per allevamenti esistenti o di nuovo impianto, previo parere favorevole dell'A.S.L..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 54 - COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE E STRUTTURE TECNICHE (1c.0, 1c.1) **54**

1 Per gli interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edili-urbanistici :

- lotto minimo mq. 5.000
- indice fondiario di superficie 0,40 mq/mq
- distanza minima dai confini di proprietà mt. 20,00
- distanza minima da altri edifici residenziali mt. 20,00
- distanza minima dalle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.
- altezza massima mt. 7,50

2 Maggiori ed altre distanze di rispetto possono essere prescritte in sede di esame del progetto, dall'A.S.L..

3 Parcheggi di pertinenza degli edifici pari al 10% della superficie del lotto.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 54 bis – COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE **54 bis**
Strutture tecniche e tecnologiche: impianti biogas
con soglia di potenza inferiore a 250 Kw (1c.2)

1 Valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici :

- lotto minimo mq 5.000
- distanza minima dai confini di proprietà mt. 7,00
- distanza minima da edifici residenziali di terzi mt.150,00
- distanza minima da edifici residenziali in azienda mt. 20,00
- distanza minima dalle strade come prescritto all'art. 13 delle presenti Norme di Attuazione.
- altezza massima mt. 7,50

2 Gli impianti dovranno essere localizzati nel rispetto della struttura ambientale e paesaggistica del luogo di riferimento, con limitato utilizzo di strutture in calcestruzzo, avere allacci alla rete elettrica locale e di distribuzione completamente interrati. Dovranno essere previste opere di mitigazione con essenze autoctone per migliorare l'inserimento paesaggistico e ambientale.

3 Il corretto inserimento ambientale dovrà essere accertato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 55 – COSTRUZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO, IMPIANTI DI ACQUA CULTURA, VASCHE E LACONI DI ACCUMULO PER LA RACCOLTA DI LIQUAMI DI ORIGINE ZOOTECNICA **55**

- 1 Le vasche ed i lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, dovranno essere idoneamente impermeabilizzati.
- 2 Il rilascio della Autorizzazione Edilizia, relativamente ai manufatti del presente articolo, é subordinato alla preventiva certificazione, contenente le distanze minime ed altri parametri edilizi-urbanistici da osservare, rilasciata dalla Autorità sanitaria comunale sentita la A.S.L..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 56 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI DI SUINI, BOVINI-EQUINI E CAPI MINORI **56**

- 1 Nelle aree destinate alle attività agricole non é consentito l'insediamento di edifici per allevamenti industriali di alcuna specie animale.
- 2 L'insediamento di tali edifici é consentito esclusivamente nell'area industriale-artigianale "D2".

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 57 – DEFINIZIONE DI ALLEVAMENTO AZIENDALE **57**

- 1 Sono considerati allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per Ha, ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo principale ai sensi delle vigenti leggi.
- 2 Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto.
- 3 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che, in sede di Concessione od Autorizzazione alla esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo, vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio é aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di Concessioni od Autorizzazioni edilizie.
- 4 Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.
- 5 La verifica di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del progetto.
- 6 Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 50 capi grosso bestiame (U.G.B.) si deve dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda; tale studio deve essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE II

**CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE VI
AGRICOLA "E"**

**ART. 58 – COEFFICIENTI DI CONVERSIONE DEI DATI
SULLA CONSISTENZA DEL BESTIAME IN CAPI
ADULTI**

58

1 La conversione in capi adulti (U.G.B. unità grosso bestiame), viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere di 1.650 Kcal.

2 Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono :

- Vacche	1,000
- Vitelli scolastrati	0,100
- Vitelli (sino a mesi 6)	0,250
- Vitelli (mesi 6-12)	0,350
- Vitelli con più di un anno da macello	0,700
- Vitelli con più di un anno da allevamento	0,600
- Vitelli con più di due anni da macello	0,900
- Vitelli con più di due anni da allevamento	0,750
- Tori e torelli	0,700
- Verri	0,400
- Scrofe	0,500
- Lattonzoli 0,027	
- Magroni	0,200
- Suini da ingrasso	0,300
- Ovini	0,100
- Caprini	0,100
- Equini	0,750
- Polli da carne	0,007
- Galline ovaiole	0,017
- Altri volatili e conigli	0,030

3 I valori sopraindicati sono modificabili con semplice Deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione del Comitato Agricolo Zonale o del Piano Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.C..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E" **VI**

ART. 59 – DEROGHE AMMESSE IN PRESENZA DI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE **59**

- 1 In presenza di piani di sviluppo aziendale redatti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22/02/77 n° 15 ed approvati ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R., possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dagli articoli delle presenti Norme di Attuazione per gli interventi edificatori destinati ad attività agricole in sede di Concessione Edilizia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO VII

PARCO FLUVIALE GESSO - STURA

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VII - PARCO FLUVIALE GESSO – STURA **VII**

ART. 60 – NORME GENERALI **60**

- 1 Il Parco Fluviale Gesso-Stura é l'area individuata negli elaborati grafici del P.R.G.C. TAV. "1L" Assetto generale del territorio in scala 1:10.000 e, in parte, TAV. "3L" Frazione Fontanelle, con la sigla "PF".
- 2 In tale area sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici attrezzati e non attrezzati secondo quanto stabilito dalle presenti N. di A. e delle norme che verranno emanate dal Consorzio Cuneese per la realizzazione e la gestione del Parco Fluviale Intercomunale del Fiume Stura e del Torrente Gesso.
- 3 Tutte le norme emanate dal predetto Consorzio si intendono automaticamente recepite dalle presenti N. di A. e prevalgono su queste in caso di contrasto.
- 4 La realizzazione del Parco, anche per parti, é soggetta a S.U.E. od a progetti esecutivi da comprendere nei P.P.A. per le porzioni che si intendono realizzare.
- 5 E' ammesso il trasferimento della volumetria costruibile nell'ambito normativo "E1".
- 6 Trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2a delle presenti N. di A..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VII - PARCO FLUVIALE GESSO – STURA **VII**

ART. 61 – DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI **61**

1 Nell'area a Parco Fluviale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività agricole;
- coltivazione di colture legnose con esclusione dei pioppeti;
- aree di riserva naturale;
- aree da attrezzare per l'accesso e per il servizio del Parco;
- aree da attrezzare a fini culturali, didattici e scientifici;
- aree da attrezzare per attività del tempo libero e lo svago.

2 Nell'area a Parco Fluviale sono ammessi i seguenti tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- D) Risanamento conservativo;
- F1) Demolizione senza ricostruzione;

3 E' ammessa la costruzione di opere di contenimento e regimazione del Torrente Gesso.

4 Sono ammesse modeste costruzioni aventi

- superficie coperta massima complessiva mq. 50
- altezza massima mt. 3

purché funzionali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1 e consone all'ambiente.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VII - PARCO FLUVIALE GESSO – STURA **VII**

ART. 62 – DESTINAZIONI D’USO IN CONTRASTO **62**

- 1 Le attività esistenti svolte in contrasto con le destinazioni d'uso fissate nelle presenti N. di A. devono, nel tempo, trasferirsi nelle zone di pertinenza.
- 2 Qualora il trasferimento delle attività suddette comporti modifiche al P.R.G.C., é data applicazione al disposto dell'art. 53, commi 6 e 7 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i..

**II
VIII**

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO VIII

ATTREZZATURA RICREATIVA PRIVATA REGIONE COLLA

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VIII - ATTREZZATURA RICREATIVA PRIVATA - REGIONE COLLA **VIII**

ART. 63 - NORME GENERALI **63**

- 1 L'attrezzatura ricreativa privata in Regione Colla é l'area individuata negli elaborati grafici del P.R.G.C. Tav. "1L" Assetto generale del territorio in scala 1:10000, Tav. "2L" Concentrico in scala 1:2.000 e Tav. "11L" Zona industriale Regione San Mauro scala 1:2.000con la sigla "Tp".
- 2 In tale area sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alle attività ricreative e sportive da attuarsi a mezzo di Concessione Edilizia.
- 3 Trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2a delle presenti N. di A..

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO VIII - ATTREZZATURA RICREATIVA PRIVATA - REGIONE COLLA **VIII**

ART. 64 – DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI **64**

1 Nell'area "Tp" attrezzatura ricreativa privata in Regione Colla sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricreative per il tempo libero e lo svago;
- attività sportive.

2 Nell'area suddetta sono ammessi i seguenti di di intervento edilizio:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- G) Ampliamento non superiore al 20% del volume esistente;
- I) Nuova costruzione : intervento ammesso esclusivamente per l'edificazione di piccole costruzioni pertinenziali, quali tettoie aperte, chioschi, ecc. funzionali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1 e consone all'ambiente.

3 Qualsiasi intervento edilizio di cui al comma precedente comporterà l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio pari al 100% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO IX

VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO - GOLF

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO IX - VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO –GOLF **IX**

ART. 65 – NORME GENERALI **65**

- 1 L'area VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO - GOLF é destinata a campo di golf individuata negli elaborati grafici del P.R.G.C. Tav. "1L" Assetto generale del territorio in scala 1:10.000 e, solo in parte, Tav. "4L" Frazione Mellana scala 1:2.000 con la sigla "G".
- 2 In tale area sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati ad attività sportive, per il tempo libero, lo svago e residenza ad essi connessa (foresteria a servizio dei fruitori del Golf) da attuarsi mediante P.C.C..
- 3 Trova applicazione il disposto dell'art. 18 comma 2 punto 2a delle presenti N. di A.
- 4 Gli interventi di nuova edificazione previsti dalla “Variante 2008” sono altresì soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato all'interno del quale prevedere anche le necessarie opere urbanizzative infrastrutturali, ancorchè posta all'esterno del perimetro dell'area golf, connessa alla zona;
 - in sede di convenzione è fatto obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune dell'area E6CR (centro sperimentale agricolo CReSO)
 - destinazione ammessa: residenza uso “foresteria”
 - Superficie concessa: 3.000 mq. S.U.L.
 - Altezza massima: 7,50 mt.; 2 piani fuori terra
 - Vincoli: è fatto obbligo di edificare sui terreni ricadenti in classe II di pericolosità geologico-tecnica posti in prossimità delle attuali strutture
 - La nuova edificazione, che dovrà essere localizzata nei pressi e ad integrazione delle strutture già esistenti, dovrà conseguire un ottimale inserimento paesaggistico-ambientale prevedendo opportuni sistemi di integrazione-mitigazione con elementi “verdi”. Si richiede che la progettazione dei fabbricati e relative pertinenze persegua obiettivi di elevata qualità architettonica riprendendo i caratteri tipologici dell'architettura rurale (forme, dimensioni e proporzioni, colori, tipologie, materiali, etc...) anche con opportune rivisitazioni in chiave moderna.

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO IX - VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO-GOLF **IX**

ART. 66 – DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI **66**

1 Nell'area "G" verde pubblico di uso privato - golf, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso :

- attività sportive per il tempo libero e lo svago, cura e benessere fisico, somministrazione alimenti e bevande, ricettive.

2 Nell'area suddetta sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio :

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;
- C) Restauro;
- D) Risanamento conservativo;
- E1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- E2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- F1) Demolizione senza ricostruzione;
- G) Ampliamento con le prescrizioni ed i limiti del comma 12 art. 33 delle presenti N. di A. e comunque non superiore al 20% del volume esistente;
- I) Nuova costruzione
- L) Variazione della destinazione d’uso
- N) Riqualificazione edilizia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO X

**AMBITO DI RICOSTRUZIONE VOLUMI RESIDENZIALI
DISTRUTTI DA EVENTI ALLUVIONALI**

**Artt.18 - 18 bis -PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO
IDROGEOLOGICO (PAI)
INTERVENTI SULLA RETE IDROGRAFICA E SUI VERSANTI
Legge 18.5.1989 n.183, art.17 comma 6 ter
Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale
n.18 del 26.4.2001**

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO X - AMBITO DI RICOSTRUZIONE VOLUMI RESIDENZIALI DISTRUTTI DA EVENTI ALLUVIONALI **X**

ART. 67 – DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI **67**

- 1 Nell'ambito "Zr" è ammessa la ricostruzione di fabbricato residenziale distrutto da eventi alluvionali, ai sensi art.18 del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico adottato con deliberazione del C.I. n. 18 del 26.4.2001, con volumetria residenziale massima di mc 573, quale ricollocazione di volume residenziale preesistente originariamente collocato in Frazione S. Giacomo – F. XLIX mappale n.39, proprietà della Sig.ra PELLEGRINO Livia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO XI

SITO OSSERVATORIO ASTRONOMICO “Soa”

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE	II
CAPO XI – SITO OSSERVATORIO ASTRONOMICO “Soa”	XI
<u>ART. 68 – DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI EDILIZI AMMESSI</u>	<u>68</u>

1 Nell'ambito "Soa" è ammessa la costruzione/posa di fabbricato accessorio a protezione delle strumentazioni utilizzate per le osservazioni astronomiche.

- Superficie utile massima dell'accessorio: mq 30.
- Altezza massima: mt. 3,00 alla gronda.
- Composizione e tipologia dei materiali: consona all'ambiente circostante e soggetta al parere obbligatorio della Commissione Comunale Edilizia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO XII

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO XII – INSEDIAMENTI COMMERCIALI **XII**

ART. 69 – DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i. **69**
1

1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

2 Il P.R.G. individua cartograficamente le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

A4/1: addensamento commerciale urbano minore (Via Marzabotto, Via Borgo S.Dalmazzo, Via Mellana);

A4/2: addensamento commerciale urbano minore (Via Santuario, Viale Giovanni XXIII);

L1/1: localizzazione commerciale urbana (Via Gen. Dalla Chiesa);

L1/2: localizzazione commerciale urbana (Via Notaio Cavallo, Via Barali).

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale. Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati. A seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

- 4.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 3 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

- 4.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 4.3 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

- 5 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi. Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 6 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

**ART. 70 – ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI
ALIMENTI E BEVANDE**

**II
XII
70
1**

Monetizzazione fabbisogno posti auto e parcheggi

**Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1 – A4 – L1
MONETIZZAZIONE FABBISOGNO POSTI AUTO A PARCHEGGIO**

MONETIZZAZIONE

Importo (*) (€ / mq)	
A1	55,00
A4	40,00
L1	40,00

() (con aggiornamento in funzione della variazione ISTAT)*

La superficie oggetto di monetizzazione è computata ai sensi dell'art.21 - L.R. 5.12.1977 n.56 e s.m.i. e specifiche norme di settore.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

CAPO XIII

VINCOLI DI CARATTERE GEO-IDROLOGICO

TITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE **II**

CAPO XIII – VINCOLI DI CARATTERE GEO-IDROLOGICO **XIII**

ART. 71 – PRESCRIZIONI GEOTECNICHE **71**
1

1) Il P.R.G. del Comune di Boves, mediante la “Variante 2008”, consegue l’adeguamento ai criteri ed alle specifiche tecniche regionali di cui alla Circ. 7/LAP dell’08/05/96 e successiva Nota Tecnica Esplicativa pubblicata sul B.U.R. n.5 del 02/02/2000, nonché al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001.

2) Il P.R.G. individua, su tutto il territorio comunale e per ogni singola area, la classe e/o le classi di idoneità d’uso e di rischio idrogeologico (Classe II - Classe III) secondo le risultanze e le indicazioni contenute nella “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica”. Ciascuna classe è sottoposta a prescrizioni di ordine geologico-tecnico progressivamente più restrittive.

Negli elaborati le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico. Necessariamente, il grado di precisione del segno varia da punto a punto, essendo condizionato da vari fattori tra cui la scala adottata per la rappresentazione, la precisione della base topografica e, non da ultimo, la qualità del dato disponibile. In corrispondenza del limite esiste pertanto un intorno nell'ambito del quale è possibile intervenire con analisi di maggior dettaglio, con lo scopo di affinare l'andamento del limite stesso.

In altri termini, l'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta può essere suscettibile di precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità, alla luce di specifici approfondimenti.

Non è attribuita al Comune una diretta competenza a promuovere od effettuare controlli di carattere geologico – geotecnico – idraulico, per la natura strettamente amministrativa del titolo abilitativo edilizio, in relazione agli scopi che essa istituzionalmente deve assolvere di mero accertamento della rispondenza del progetto relativo alle norme della legge urbanistica, delle leggi di settore e del regolamento edilizio nonché alle prescrizioni di Piano Regolatore.

3) In relazione alla zonizzazione di carattere geologico – tecnico individuata nella Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, riportata altresì nelle tavole di progetto di P.R.G., valgono le prescrizioni che seguono.

3.1) Classe II – Pericolosità geomorfologica moderata

Sono le aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici e sulla base di analisi geologiche puntuali. Questa classe si articola nelle seguenti parti, in ragione delle specifiche condizioni geologiche, morfologiche, idrologiche e litotecniche.

3.1.1) Classe II-1p

Settori sub-pianeggianti, interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni; condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia, per i quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi e/o caratterizzati da un contesto geologico – geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea.

Gli interventi edilizi ed urbanistici, eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008 e s.m.i., dovranno essere preceduti da una verifica tecnica, con studi di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento locale presente.

3.1.2) Classe II-2p

Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr 300-500 anni - Classe Em).

Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico – geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea.

Gli interventi edilizi ed urbanistici, eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008 e s.m.i., dovranno essere preceduti:

- da una verifica tecnica, con studi di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento locale presente.
- Da un'eventuale verifica idraulica, in relazione a quanto disposto nello studio redatto dal Prof. Ing. V. ANSELMO nell'ambito delle “Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente (art. 18 PAI)” del Comune di Boves.

3.1.3) Classe IIc

Settori di versante da bassa acclività o sub-pianeggianti a media acclività, interessati da problematiche di tipo geotecnico, geologico, geomorfologico ed idrogeologico.

L'edificabilità di queste aree risulta quindi condizionata ma attuabile ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., della L.R. 45/89.

Non debbono essere previsti insediamenti ed opere di nessun genere senza preventivo studio geologico e geotecnico approfondito e corredato da specifiche indagini.

Le caratteristiche dello studio devono essere tali da dimostrare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata e nelle aree ad essa afferenti.

Il Geologo dovrà pertanto certificare l'edificabilità e, se sussiste l'edificabilità, l'impiego di opere speciali o indagini geotecniche mirate.

La relazione geologica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della legge 3/02/1963 n° 112 e dalla legge 25/07/1966 n° 616.

3.2) Classe III – Pericolosità geomorfologica elevata.

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione; l'utilizzo urbanistico non è consentito od è legato ad interventi di riassetto territoriale. A seconda delle condizioni di edificazione e del degrado di intensità dei fenomeni, la classe è articolata nei seguenti gruppi.

3.2.1) Classe IIIAp

Aree inedificate, o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In questa classe ricadono, porzioni di territorio interessate da processi legati alla dinamica fluviale con un grado di pericolosità:

- moderato (area esterna all’evento di piena di riferimento di 300 - 500 anni del Torrente Gesso in assenza di un chiaro elemento morfologico e zone di ristagno) (T. Gesso).
- moderato (evento di piena di riferimento di 300 - 500 anni) Classe Em e zone di ristagno (T. Gesso).

Per tali aree sono consentiti, a titolo di esempio, gli interventi:

1. che non modifichino in modo significativo i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all’interno delle aree riconosciute a rischio;
2. che non costituiscano rilevanti ostacoli al deflusso naturale delle acque;
3. che non limitino sensibilmente la capacità d’invaso delle stesse;
4. che non incidano negativamente sulle aree circostanti;
5. interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
6. relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - 6.1) manutenzione ordinaria;
 - 6.2) manutenzione straordinaria;
 - 6.3) restauro e risanamento conservativo;
 - 6.4) mutamento di destinazione d’uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - 6.5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - 6.6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L.

residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

- 7) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, prese, captazioni, centraline idroelettriche, impianti tecnologici, opere urbanizzative e simili.

La fattibilità degli interventi ai punti 6.5, 6.6, 7, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

- elevato (evento di piena di riferimento di 100 - 200 anni) Classe Eb;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall’ Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 6 delle norme di attuazione (PAI).
- molto elevato (evento di piena di riferimento di 20 - 50 anni) Classe Ee.
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall’ Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 5 delle norme di attuazione (PAI).
Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l’intervento e le condizioni di dissesto e di

rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.2) Classe IIIB-3p

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (punto 7.3. delle N.T.E della Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 08/05/1996). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate da processi legati alla dinamica fluviale con un grado di pericolosità:

- moderato (area esterna all'evento di piena di riferimento di 300 – 500 anni del Torrente Gesso in assenza di un chiaro elemento morfologico) e zone di ristagno;
- moderato (evento di piena di riferimento di 300 - 500 anni) Classe Em e zone di ristagno (T. Gesso).

Relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

- 6.1) manutenzione ordinaria;
- 6.2) manutenzione straordinaria;
- 6.3) restauro e risanamento conservativo;
- 6.4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- 6.5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- 6.6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del

rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

La fattibilità degli interventi ai punti 6.5, 6.6, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Tali studi devono essere allegati al progetto d’intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.3) Classe IIIB-4p

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell’esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate da processi legati alla dinamica fluviale con un grado di pericolosità:

- elevato (evento di piena di riferimento di 100 - 200 anni) Classe Eb;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall’ Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 6 delle norme di attuazione (PAI).
- molto elevato (evento di piena di riferimento di 20 - 50 anni) Classe Ee.
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall’ Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti

dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 5 delle norme di attuazione (PAI).

Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.4) Classe IIIAc

Aree inedificate, o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In questa classe ricadono, porzioni di territorio interessate dalla presenza di:

- frane, con un grado di pericolosità elevato Fq;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 3 delle norme di attuazione (PAI).
- frane, con un grado di pericolosità molto elevato Fa;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 2 delle norme di attuazione (PAI).
- conoidi attivi, con un grado di pericolosità molto elevato Ca;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall'art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) – punto 7 delle norme di attuazione (P.A.I.).
- valanghe, con un grado di pericolosità moderato Vm;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti

dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 11 delle norme di attuazione (PAI).

- valanghe, con un grado di pericolosità molto elevato Ve;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 10 delle norme di attuazione (PAI).
- sprofondamenti attivi e caratterizzate da un contesto geologico predisponente l'insacco di potenziali sink hole.
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 3 delle norme di attuazione (PAI).
Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. ed al D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.5) Classe IIIB-2c

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate dalla presenza di:

- sprofondamenti attivi e caratterizzate da un contesto geologico predisponente l'insacco di potenziali sink hole.
Per tali aree l'Amministrazione Comunale, mediante un' "Indagine geologica preliminare per verificare la presenza di attività carsiche nel settore di territorio compreso tra Via San Martino e l'ex - cotonificio, in loc. Moretta" redatta dal Geol. VIADA Eraldo, ha escluso la presenza, a grande scala, di forme ipogee riconducibili a processi

carsici attivi che possano costituire pregiudizio per un utilizzo delle stesse a fini urbanistici.

L'edificabilità di queste aree risulta comunque condizionata da uno studio geologico, geofisico e geotecnico approfondito e corredato da specifiche indagini, volto a stabilire la compatibilità dell'intervento proposto in relazione alle condizioni di rischio esistenti.

Lo studio, basato principalmente sulla geofisica applicata, dovrà fornire indicazioni sia sull'eventuale presenza, dimensioni e profondità di eventuali cavità ipogee, che, se possibile, sulla profondità del substrato carbonatico.

Inoltre, in parallelo, si dovranno effettuare indagini geognostiche e geotecniche necessarie per l'individuazione ed il dimensionamento delle tipologie fondazionali compatibili con le condizioni di rischio evidenziate.

3.2.6) Classe IIIB-3c

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (punto 7.3. delle N.T.E della Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 08/05/1996). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate dalla presenza di:

- frane, con un grado di pericolosità elevato Fq.
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 3 delle norme di attuazione (PAI).

Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. ed al D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.7) Classe IIIB-4c

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate dalla presenza di:

- frane, con un grado di pericolosità molto elevato Fa;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 2 delle norme di attuazione (PAI).
- conoidi attivi, con un grado di pericolosità molto elevato Ca;
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall'art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) – punto 7 delle norme di attuazione (P.A.I.).
- valanghe, con un grado di pericolosità moderato Vm.
Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 11 delle norme di attuazione (PAI).

Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. ed al D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.2.8) Classe III - indifferenziata

Porzioni del territorio non edificate, o con presenza di isolati edifici, da considerarsi complessivamente come una Classe IIIAc, con locali aree di Classe IIIBc ed eventuali aree in Classe IIc non cartografate.

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, le porzioni classificate in Classe III indifferenziata sono inedificabili e sono consentiti sugli edifici isolati, eventualmente presenti in tali aree, oltre agli interventi permessi nella classe IIIAc:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

E' inoltre ammessa la realizzazione:

- di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto gli edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla costruzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche;

- di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, prese, captazioni, centraline idroelettriche, impianti tecnologici, opere urbanizzative e simili.

Tutti gli interventi dovranno essere attentamente “verificati ed accertati” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

4) Disposizioni generali

1. Ciascuna classe e sottoclasse, precedentemente citate, è assoggettata a tutte le normative vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.

In particolare la normativa tecnica per le costruzioni di riferimento per tutto il territorio nazionale dal 01/07/2009 sono le norme tecniche contenute nel D.M. 14/01/2008.

Dal 1 gennaio 2012 si applicano, inoltre, su tutto il territorio piemontese le procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 (B.U.R.P. n. 50 del 15/12/2011), successivamente modificata ed integrata con D.G.R. n. 7-3340 del 03/02/2012 (B.U.R.P. n. 8 del 23/02/2012).

Per quanto riguarda l’ambito urbanistico, le procedure e relative applicazioni nelle diverse zone sismiche sono illustrate ai punti 4 e 5 dell’allegato alla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 mentre con Determinazione Dirigenziale n. 540/DB1400 del 09/03/2012 Allegato A sono state approvate le modalità per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio

sismico a supporto degli strumenti urbanistici generali e loro varianti generali e strutturali dei Comuni compresi nelle zone sismiche 3S e 3, in vigore dal 1° giugno 2012

2. Ogni tipo di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione degli interventi elencati al punto 5 di questo capitolo, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato.

Quanto sopra si applica alla classe III ed alle relative sottoclassi.

3. Nell'ambito delle norme, a carattere generale, relative alla classe III, sono consentiti i seguenti tipi d'intervento:
 - gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o di dissesto nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.;
 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico-idraulico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non vi sia la presenza stabile di persone (cfr. punto 6.3 della N.T.E alla Circ. P.G.R. 08/05/1996 n° 7/LAP);
 - con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I (Fasce Fluviali A, B, C) - ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s. (Fa, Ee, Eb, ecc.), in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree riconosciute nelle Classi terze.

4. Le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi e non normati nelle "Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente (art. 18 PAI)" redatte dal Prof. Ing. V. ANSELMO, sono stabilite dall'art. 96, lett. f), del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e dagli artt. 132 ÷ 136, del R.D. 8 maggio 1904, n.368.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso (in destinazioni a minor rischio geologico-idraulico) sono consentiti anche senza la certificazione geologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.
6. Si richiamano le prescrizioni specifiche relative alle singole aree contenute nell'elaborato geologico-tecnico denominato Verifiche di Compatibilità Idrogeologica, Prevenzione Rischio Sismico (elaborato: schede).

COMUNE DI BOVES

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.PR. N.83-23506 DEL 15/03/1993)
pubblicato sul B.U.R.P. n.15 del 14.4.1993

VARIANTE PARZIALE N.24

(ai sensi 5° comma art.17 L.R.56/77 e succ. mod.ed int.)

SCHEDE ALLEGATE

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE ALLE ZONE RESIDENZIALI INTRODOTTE CON LA “VARIANTE 2008” :

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti
- superfici oggetto di monetizzazione / ulteriore dismissione
- viabilità
- densità fondiaria o territoriale prevista
- rapporto di copertura
- altezza
- nr. piani
- procedure di intervento: P.C. = intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.);
S.U.E. = strumento urbanistico esecutivo;
P.C.C. = permesso di costruire convenzionato;
- note
- prescrizioni particolari.

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Con la “Variante 2008” si è introdotto un principio perequativo con il quale si rende possibile ottenere aree in dismissione quali superfici per la realizzazione di zone per servizi pubblici (verde e parcheggio) o per infrastrutture viarie. Si rende pertanto vincolante, ai fini dell’attuazione delle nuove aree residenziali introdotte oggetto di tale procedimento e riscontrabile nelle singole tabelle di zona, la dismissione delle superfici indicate nell’apposita colonna e rappresentate sulla cartografia di piano. **La volumetria indicata nelle rispettive tabelle di zona di ogni ambito è da intendersi distribuita tra le proprietà costituenti ogni singolo procedimento perequativo secondo un calcolo proporzionale basato tra la sommatoria delle superfici interessate (sia le aree oggetto di edificazione che quelle individuate per il reperimento di servizi ed infrastrutture) e la cubatura concessa con ripartizione percentuale.**

Esempio: *A = superficie zona Cn individuata per l’edificazione*

B = superficie area servizi in perequazione (Sp.n/Cn)

C = superficie viabilità in perequazione (Sp.n/Cn)

V = volume indicato in tabella di zona (mc)

St = A + B + C

Ripartizione volume: $mc A = (A \times V) / St \Rightarrow \text{percentualmente } (mc A \times 100) / V = _ \%$

$mc B = (B \times V) / St \Rightarrow \text{percentualmente } (mc B \times 100) / V = _ \%$

$mc C = (C \times V) / St \Rightarrow \text{percentualmente } (mc C \times 100) / V = _ \%$

mc V

100%

NOTA BENE

le modifiche introdotte con la variante VP24 sono evidenziate con ~~barratura~~ e con bordatura rossa



**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AREE DI TIPO "B"**

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE		
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRSANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.		g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.	
2L	B1	Villaggio U.N.R.R.A.	19.720					(1)	(1)	(1)	(1)			(2)						(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	X									(1) (art. 34 comma 1 punto 1a capoverso 4°)
2L	B2	Concentrico	11.040					X	X	X	X	X								(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	X								(2) art. 33 comma 12 e art.34 comma 1 punto 1a ultimo capoverso	
																																	(3) attuali	
																																	(4) attuali, per ampliamento artt. 13-14-15-16	

**TITOLO II°
CAPO III°
ARTT. 33-34**

**1-2
B**

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AREE DI TIPO "B"**

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO											PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE	
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRIANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE		f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.
2L	B3	Concentrico	64.520					X	X	X	X	X	X	(1)	X			(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X								(1) art. 33 comma 12
2L	B3a	Concentrico	9.235					X	X	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(4)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X							(2) attuali	
4L	B3	Mellana	12.790					X	X	X	X	X	X	(1)	X			(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X							(3) attuali per ampliamento artt.13-14-15-16	
6L	B3	S.Mauro	28.388					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X							(4) articolo 34 comma 1 punto 1c ultimo capoverso	
8L	B3	Castellar	23.100					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X								
9L	B3	S.Giacomo	6.410					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X							(5) prescrizioni dei suddetti punti (1)+(4)	
16L	B3	Cerati	46.950 45.912					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X								
16L	B3y	Cerati	1.038					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	X	X							(6) agli edifici con caratteristiche di interesse documentario-ambientale si applicano le norme del Titolo II° Capo II°	

**TITOLO II°
CAPO III°
ARTT. 33-34**

**3-3a
B**

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AREE DI TIPO "B"**

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE		
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RIRISANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.		g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.	
2L	B4	Concentrico	453.777			275	24.648	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)		(1)	X	0,70	7,50	2	(3)	X	X								(1) Norme del Titolo II° Capo II°(su edifici di pregio)
2L	B4a	Concentrico	15.640	8.154		213	19.194	(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)			(8)		2,36 (8)	9,0	3	(3)	X	X							(2) art.33 comma 12 (3) art.13-14-15-16 (4) solo msu edifici segnati con "d", a mezzo di PdR di	
2L	B4b	Concentrico	860			7	602	(7)	(7)		(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)			(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)							(5) attuali		
2L	B4c	Concentrico	1.154			(6)	(6)	(6)	(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)			(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)							(6) art.34/1/d1 (7) art.34/1/d2 (8)art. 33-34 (9) Art.34/1d4		
2L	B4d	Concentrico	1.692	1.432		(10)	2.369	(11)	(11)		(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(10)	(11)	(10)	1,40	1,65	7,50	2 1	(2)	X	X							(10) art.34 comma 1 punto 1d4 (11) interventi ammessi su edifici esistenti	
7L	B5	Rivoira	27.240			53	[4.800]	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)			(1)	(4)		(5)	(5)	(5)	(3)	X	X							

**TITOLO II°
CAPO III°
ARTT. 33-34**

**B
4
4a
4b
4c
4d
4e
5**

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
AREE DI TIPO "B"**

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO										PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO								NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE				
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RIRISANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	D) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE		f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.		
4L	B6	Mellana	10.267			9	830	X	X		X	X	X		X	(1)		X	X	X														(1) art.33 comma 12	
5L	B6	S.Anna	21.140			13	1.166	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)		(3)	(3)		(3)	(3)														(2) artt.13-14-15-16		
7L	B6	Rivoira	9.400			37	3.290													X													(3) agli edifici di interesse documentario-ambientale si applicano le norme del titolo II° Capo II°		
8L	B6	Castellar	14.980			59	5.300	X	X		X	X	X		X	(1)		X	X	X															
12L	B6	Fontanelle Zona ind.	55.200			89	8.038	X	X		X	X	X		X	(1)		X	X	X															
3L	B61	Fontanelle	90.380			67	6.052	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)		(3)	(3)		(3)	(3)	(3)															
3L	B61a	Fontanelle	3.705	2.859		16	1.482	X	X		X	X	X		X	(1)		X	X	X														(4) per edificio contrassegnato da lettera "d"	
3L	B61b	Fontanelle	5.206	4.826		23	2.082	X	X		X	X	X		X	(1)		X	X	X															
3L	B61s	Fontanelle	(5)			(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)	(5)		(5)	(5)		(5)	(5)	(5)														(5) art.34 comma 1f	
12l	B6z	Cerati	2.692	2.692		27	(6)																												
2L	B6x	Concentrico Boves	2.463	2.436		9	(6)																												(6) art. 34 comma 1f
4L	B7	Mellana	18.776			36	3.250	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)		(3)	(3)		(3)	(3)																

**TITOLO II°
CAPO III°
ARTT. 33-34**

**B
6
61
61a
61b
61s
7**

AREE DI NUOVO IMPIANTO "C"

TAVOLA	AMBITO		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO								NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE		
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRIANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.			
2L	Ca	Concentrico Boves	10.894	6.880	48	4.357														(1)	0,40	0,50	7,50	2	(2)	X	X								(1) art.36 comma 1 punto 1a
2L	Cb	Concentrico Boves	16.492	9.718	73	6.596														(1)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Cc	Concentrico Boves	12936 11242	7.426	57 50	5.174 4.497	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	0,40	1,00	7,50 3,00	2 1	(2)	X	X								(2) artt.13-14-15-16
2L	Cd	Concentrico Boves	16.351	10.106	73	6.540														(1)	0,40	1,00	50 3, 1	2 1	(2)	X	X							(3) interventi ammessi su edifici esistenti	
2L	Ce1	Concentrico Boves	11.500	9.139	51	4.600														(4)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
3L	Cec1	Fontanelle	688	688		2200 (°)														(1)	(**)	(**)	(**)	(**)	(2)	X	X								
11L	Cec2	S.Mauro	8.387	8.248		3360 (°)														(1)	(**)	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Ce2	Concentrico Boves	1.192	1.192	5	476														(4)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X							(4) il fabbricato rappresentato con la lettera 2d" deve essere demolito	
2L	Cf	Concentrico Boves	9.155	3.662	20	1.831														(5)	0,20	0,50	3,00	1	(2)	X	X							(5) art.36 comma 1 punto 1b	
2L	Cg1	Concentrico Boves	9.626	4.905	77	7.004 (8)														(6)	0,73	1,43	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Cg2	Concentrico Boves	13.358	8.486	53	4.654														(6)	0,35(*)	1,20	7,50	2	(2)	X	X							(6) art.36 comma 1 punto 1c	
2L	Ch1	Concentrico Boves	4.070	3.530	18	1.628														(6)	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Ch2	Concentrico Boves	3.530	3.010	16	1.412														(6)	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Ci.a/b	Concentrico Boves	5.680	5.168	25	2.272														X	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Ci.a	Concentrico Boves	3.974	3.274	18	1.609														X	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Ci.b	Concentrico Boves	2.359	2.014	10	944														X	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
6L	Ck	S.Mauro	5.815	5.364	20	1.764	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	X	0,3	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(*) Art.36/1/c
6L-11L	Ck1a-Ck1b	S.Mauro	2.675	1.658	5	500														X	0,19	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(**) art.36/1/h
2L	Clg	Concentrico Boves	16.412	7.250	64	5.744														X	0,35	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(°) ±20% di mc 5560 (art. 36/1h)
2L	Cm	Concentrico Boves	3.116	2.109	14	1.246														X	0,4	1,00	7,50	2	(2)	X	X								

**TITOLO II°
CAPO IV°
ARTT. 35-36**



AREE DI NUOVO IMPIANTO "C"

TAVOLA	AMBITO		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO									NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRISANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	J) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.		
2L	Co	Concentrico Boves	10.645	7.438,0	55	5.010,4	(3)	(3)	(3)	(3)									(7)	0,47	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(7) art.35 comma 8
2L	Co1	Concentrico Boves	8.500	3.535	0	0													(°)	(§)	6,00	1	(§)		(§)								(2) artt.13-14-15-16	
2L	Co2	Concentrico Boves	5.507	5.139	19	1.740													(°)	0,32	1,00	7,50	2	(2)										
2L	Cp	Concentrico Boves	8.550	5.491	38	3.420													X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X							(8) mc 4.404 + mc 2.600 (recupero volume edificio residenziale in area per servizi F2)	
2L	Cq1	Concentrico Boves	7.596	4.352	34	3.038													X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
2L	Cq2	Concentrico Boves	2.512	1.576	11	1.005													X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								
																																		(4)il fabbricato rappresentato con la lettera 2d" deve essere demolito
																																		(5) art.36 comma 1 punto 1b
																																		(§) 50% max fondiario (mq/mq)
																																		(*) Art.36/1/1c
																																		(°) Art.35 c.2
																																		(§) Art.36/11

**TITOLO II°
CAPO IV°
ARTT. 35-36**

0 q2



AREE DI NUOVO IMPIANTO "C"

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO											PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO									NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE	
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RISSANAMENTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.		
5L	Cr1	Concentrico Boves	9.816	6.934		43	3.918												X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(3) art.36 comma 1 punto 1e
5L	Cr2	Concentrico Boves	2.531	1.739		11	1.013											(4)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X									
5L	Cr3	Concentrico Boves	1.028	759		5	411											(4)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X									
3L	Cs	Fontanelle	7.084	4.357		32	2.834											(3)	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(1) interventi ammessi su edifici esistenti	
4L	Ct1	Mellana	2.100	1.249		7	756											X	0,36	1,00	7,50	2	(2)	X	X									
4L	Ct2	Mellana	3289 4860 (7)	2.573		13 24	1184 2127											(6)	0,36 0,44	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(7) oltre 912 mq di Vp che non rientrano nel computo della ST	
4L	Cu	Mellana	4.880	3.512		22	1.952											X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(2) artt.13-14-15-16 art. 36/li	
4L	Cv	Mellana	6.412	5.681		28	2.564											X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X									
7L	Cw	Rivoira	20.511	11.905		85	7.705											X	0,37	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(4) art.35 comma 2	
7L	Cw1	Rivoira	5.853	3.866		28	2.511											X	0,43	1,00	7,50	2	(2)	X	X								(5) tavola 5/2/P Piano Particolaregg.	
4L	Cz	Mellana	2.930	2.930		13	1.172											X	0,40	1,00	7,50	2	(2)	X	X									
2L	Cy	Concentrico Boves	28.832	23.099		240	21.024											X	0,73	1,2	7,50	2	(5)	X	X								(6) art.36 comma li	

TITOLO II°
CAPO IV°
ARTT. 35-36



AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D"

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO													PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO									NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE	
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRIANAMRTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.				
12L	D1	Fontanelle	61.373					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)	(2)	50%	(3)	(4)		(5)	(5)						(1) interventi ammessi su edifici esistenti			
13L	D1	S.Anna	153.280					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)	(2)	50%	(3)	(4)		(5)	(5)									
11L	D1a	S.Mauro	227760 / 228221					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)	(2)	50%	(3)	(4)		(5)	(5)						(3) art.38 comma 4			
12L	D1r	Fontanelle	8.754					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)	(2)	50%	6,50	(4)		(5)	(5)						(2) art.38 comma 7 art.39 comma 1			
12L	D1ra	Fontanelle	878					Art.39 comma 1/e																												
11L	D2	S.Mauro	52.720					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(6)	(6)	(6)	(1)	(6)	(6)	50%	(3)	(4)		(7)	(7)							(4) art.38 comma 5		
	D3	Attività sparse nel territorio	47.131					(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)				(8)	(9)	(4)		(8)	(8)						(5) art.38 comma 6 art.39 comma 1 punto 1b			
	D1b	S.Mauro	2.681					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	50%	(3)	(4)		(5)	(5)						(6) art.38 comma 7 art.39 comma 2			
	D1c	S.Mauro	43.431					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	(2)	(2)	/	/	(2)	50%	(3)	(4)		(5)	(5)					(7) art.38 comma 6 art.39 comma 2 punto 2b			
																																	(8) art.39 comma 3			
																																	(9) attuale			

TITOLO II°
CAPO V°
ARTT. 37-38-39

D
1-
1a
2
3

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA "D"

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO													PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO						NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RIRISANAMENTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	
2L	D3a	Concentrico Boves	3.565					(1)	(1)		(1)	(1)	(1)						(1)	(2)	(3)			(4)	(4)					(1) art.39 comma 3		
12L	D3c	Via Borgo S. D.	4.084					(1)	(1)		(1)	(1)	(1)						(1)	(2)	(3)			(4)	(4)					(2) attuale		
2L	D4	Concentrico Boves	6.120					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)			(6)			(2)	(2)	(2)	(3)				X			(3) art.38 comma 5			
1L	D6	Fontanelle	36.693					(10)	(10)		(10)	(10)	(10)						(10)	(10)	(10)				(10)	(10)			(5) art.39 comma 3 punto 3e			
2L	D7	Concentrico Boves	18.660					(11)	(11)		(11)	(11)	(11)						50%	(12)	(3)			(11)					(6) art.39 comma 4			
11L	Dtr	S.Mauro	27.879(13)																										(10) art.39 comma 6 (11) art.39 comma 7 (12) art.38 comma 4 (13) art.39 comma 8			

**TITOLO II°
CAPO V°
ARTT. 37-38-39**

**D
3a-c
4
6
7
tr**

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E"

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE					
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRISANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.		g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.				
	E1		13.086.590					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)																(1) art.43 comma 2	
13L	E1a	Concentrico Boves	444.000					(1)	(1)		(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)				(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)									X	(2) art.43 comma 2 punto 2a1		
2L	E1b		157.278																	(3)														X	(3) art.43 comma 2 punto 2a2		
2L	E1c	Concentrico Boves	337.588					(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)				(4)	(4)	(4)	(4)	(4)									X	(4) art.43 comma 2 punto 2a3			
2L	E1d	Concentrico Boves	2.115																	(5)	28%	6	(5)	(6)									(5)	(5) art.43 comma 2 punto 2a4			
1L	E1pc	Fraz.Rivoira	1.616					Art.43 comma 2/2a.5																													
2L	E2	Boves	1.795.822					(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)				(7)	(7)	(7)	(7)	(7)										X	(6) artt.13-14-15-16		
1L	E2a		85.340					(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)				(8)															X	(6) art.43 comma 5 (7) art.43 comma 2 punto 2b (8) art.43 comma 2 punto 2b ultimo capoverso		

TITOLO II°
CAPO V°
ARTT. 37-38-39

E 1 1a 1b 1c 1d 2 2a

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "E"

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE		
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRIANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.		g) PUBBLICHE E INTERVENTO PUBBL.	
1L	E3		21.047.702					(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)						(1)	(1)	(1)	(1)	(1)						X	(1) art.43 comma 2 punto 2c				
2L	E4a		13.250					(2)			(2)		(2)	(2)					(2)	(2)	(2)	(2)	(2)						X	(2) art.43 comma 2 punto 2d				
2L	E5		58.405																(3)										X	(3) art.43 comma 2 punto 2e				
1L	E6		8.941.789					(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)						(4)	(4)	(4)	(4)	(4)						X					
1L	E6cr		55.532					Art.43 c.2/2f.3																										
1L 2L 3L	Etp		1.807.725					(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)														X	(4) art.43 comma 2 punto 2f (5) esclusivamente per ambito E4a (6) art.43 comma 2 punto 2g				

**TITOLO II°
CAPO VI°
ARTT. da 40 a 59**

**E
3
4a
5
6
ETP**

**PARCO FLUVIALE GESSO-STURA - ATTREZZATURA RICREATIVA PRIVATA REGIONE COLLA -
VERDE PUBBLICO DI USO PRIVATO**

TAVOLA	AMBITO	LOCALITA'	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	POPOLAZIONE AL	NUOVI ABITANTI PREVISTI	VOLUMETRIA COSTRUIBILE	TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO												PARAMETRI DI INTERVENTO					DESTINAZIONI D'USO							NOTE E RIFERIMENTI AI PRINCIPALI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE
								A) MANUTENZIONE ORD.	B) MANUTENZIONE STRAORD.	C) RESTAURO	D) RRISANAMRNTO CONSERVATIV.	E1) RISTRUTT. EDIL. "A"	E2) RISTRUTT. EDIL. "B"	F1) DEMOLIZ. SENZA RIC.	F2) DEMOLIZ. CON RIC.	G) AMPLIAMENTO	H) COMPLETAMENTO	N) RIQUAL. EDILIZIA	O) RISTRUTT. URBANISTICA	I) NUOVO IMPIANTO	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA MAX.	ALTEZZA	N° PIANI FUORI TERRA	DISTANZE	a) RESIDENZIALI	b) RESIDENZIALI E CONNESSI ALLA RESIDENZA	c) PRODUTTIVE ARTIGIANALI	d) PRODUTTIVE INDUSTRIALI	e) TERZIARIE VARIE	f) AGRICOLE E SILVO PASTOR.	
1L 3L	PF PF		890.000																(1)											X	(1) artt. 60-61-62	
																														X	(2) artt. 63-64	
1L 2L	Tp Tp	Concentrico Boves	6.640				(2)	(2)	(2)		(2)	(2)	(2)	(2)					(2)												(3) artt.65-66	
11L	Tp	Zona industri. San Mauro																														
1L 4L	G G	Frazione Mellana	749.926				9.000 (3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)			(3)												(4) interventi ammessi su edifici esistenti	
	T1	Fontanelle	17.017 15.701					(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)															(6)		(5) in essere	
2L	TM	Concentrico Boves	32.000	11.850	160	(7)					'(7)	'(7)	'(7)	'(7)	'(7)	'(7)			'(7)	'(7)	'(7)	'(7)					'(7)	'(7)	'(7)		(6) art. 36 bis (7) art 36ter	

**TITOLO II°
CAPO VI°
ARTT. 60-61-62-63-64-65-66**

**PF
Tp
G
T1
Tm**

TABELLE DI ZONA

	sup terr	dismis. Art. 2 c. 5bis NdA	spazi pubblici in dismiss.	spazi pubblici cartografati		viabilità cartograf. In progetto	totale s. p. e viabilità cartograf. (A)	spazi pubblici in perequazione		viabilità in perequazione in progetto	tot. spazi pubblici in perequaz. (B)	Totale spazi e viabilità pubblica (A+B=C)	sup. oggetto di monetizz.	dens. terr.	volume in progetto	altezza	piani fuori terra	rapp. cop.	modalità esec.
	mq.		mq.	dest.	mq.	mq.	mq.	dest.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc/mq	mc.	m.	n.	%	
CAPOLUOGO																			
B4d	757														300	7,50	2,00	50%	PC
B6.1	1.239												0,50	620	7,50	2,00	50%	PC	
C1 (2)	1.267	0,4	507	V	606		606					606		250	7,50	2,00	50%	PCC	
C2	23.036	0,4	9.214	P	1.174			P/SP1	1.264				0,80	18.429	7,50	2,00	50%	SUE	
								P/SP5	1.277										
						735				5.322									
sommano					1.174	735	1.909		2.541	5.322	7.863	9.772							
C4	1.042	0,4	417					P/SP2	425		425	425	0,80	834	7,50	2,00	50%	SUE	
C6	14.202	0,4	5.681	P	545	1.471		(4)	4.063			4.063	0,80	11.362	7,50	2,00	50%	SUE	
c6.1	3.036	0,4	1.214		205	1.094							0,80	2.429	7,50	2,00	0,50	PCC	
sommano	17.238				750	2.565	3.315		4.063		4.063	7.378		13.791					
C7	3.396	0,4	1.358	P	730		730	V/SP.4	621		621	1.351	7	0,80	2.717	7,50	2,00	50%	SUE
C8	3.649	0,4	1.460	P									0,80	2.919	7,50	2,00	50%	SUE	
						1.607													
sommano						1.607	1.607					1.607							
C9 (exCn)	6.219	0,4	2.488					V/SP.4	732				0,80	4.975	7,50	2,00	50%	SUE	
(3)						1.756													
sommano						1.756	1.756		732		732	2.488							
C10	11.018 5.029	0,4	2.012	P	2.068			V/SP.4	1.811				0,80	4.023	7,50	2,00	50%	SUE	
						113													
sommano					2.068	113	113		1.811		1.811	1.924	88						
C11	4.122	0,4	1.649	P	1.649		1.649					1.649	1,00	4.122	10,00	3,00	50%	PCC	
C12	24.731	0,4	9.892	V	1.237			V/SP8	1.492				1,25	30.914	10,00	3,00	50%	SUE	
				P	1.799														
				P	5.372														
sommano					8.408		8.408		1.492		1.492	9.900							
C13	3.408	0,4	1.363	P	1.024		1.024					1.024	339	1,25	4.260	10,00	3,00	50%	SUE

(1) area di via Notatio Cavallo

(2) volume aggiuntivo all'esistente

(3) Ex Cn - vol.residuo mc. 2234 incremento mc. 2741

(4) da monetizzare nell'ambito della ex-Caserma Cerutti

	sup terr	dismis. Art. 2 c. 5bis NdA	spazi pubblici in dismiss.	spazi pubblici cartografati		viabilità cartograf. In progetto	totale s. p. e viabilità cartograf. (A)	spazi pubblici in perequazione		viabilità in perequazione in progetto	tot. spazi pubblici in perequaz. (B)	Totale spazi e viabilità pubblica (A+B=C)	sup. oggetto di monetizz.	dens. terr.	volume in progetto	altezza	piani fuori terra	rapp. cop.	modalità esec.
	mq.		mq.	dest.	mq.	mq.	mq.	dest.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mc/mq	mc.				
C14	1.993	0,4	797	P	792		792					792	5	0,80	1.594	7,50	2,00	50%	PCC
C16	912	0,4	365										365	0,80	730	7,50	2,00	50%	PC
C17	18.229	0,4	7.292			821		P/V/SP.3	3.985					0,70	12.760	7,50	2,00	50%	SUE
								V/SP6	2.486										
sommano						821	821		6.471		6.471	7.292							
C18	1.348	0,4	539	P	393		393					393	146	0,80	1.078	7,50	2,00	50%	PCC
FONTANELLE																			
C22	AREA STRALCIATA IN SEDE DI REDAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N 23																		
MELLANA																			
C23	19.548	0,4	6.842	P	2.541									0,60	11.729	7,50	2,00	50%	SUE
				V	1173	3.128													
sommano					3.714	3.128	6.842					6.842							
C24	3881 2310	0,3	693			1084 640	1084 640					1084 640	80	0,60	2329 1386	7,50	2,00	50%	PCC
C25	613	0,3	184										184	0,60	368	7,50	2,00	50%	PC
S. ANNA																			
C26	1.099	0,3	330											0,60	659	7,50	2,00	50%	PCC
						296	296					296	34						
S. MAURO																			
C27	684	0,3	205	P	184		184					184	21	0,60	410	7,50	2,00	50%	PCC
C28	1761 / 1652	0,3	529 / 495	P	515 / 337		515 / 337					515 / 337	158	0,60	1057 / 991	7,50	2,00	50%	PCC

	sup terr	dismis. Art. 2 c. 5bis NdA	spazi pubblici in dismiss.	spazi pubblici cartografati	viabilità cartograf. In progetto	totale s. p. e viabilità cartograf. (A)	spazi pubblici in perequazione	viabilità in perequazione in progetto	tot. spazi pubblici in perequaz. (B)	Totale spazi e viabilità pubblica (A+B=C)	sup. oggetto di monetizz.	dens. terr.	volume in progetto	altezza	piani fuori terra	rapp. cop.	modalità esec.	
RIVOIRA																		
C30	3.720	0,3	1.116		55	55	B/SP7	1.456	1.456	1.511		0,60	2.232	7,50	2,00	50%	SUE	
C32	1.285	0,3		386		386						0,60	771	7,50	2,00	50%	PCC	
C33	AREA STRALCIATA IN SEDE DI REDAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N 22																	
CASTELLAR																		
C34	789	0,3	237								237	0,60	473	7,50	2,00	50%	PC	