I N D I C E

Parte I° - NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO ..... Pag. 4
Art. 2 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G. ..... Pag. 4
Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C. Pag. 4
Art. 4 - ELABORATI DEL P.R.G. ..... Pag. 5
Art. 5 - DEFINIZIONI ..... Pag. 5
Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI ..... Pag. 7
Art. 7 - STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G. ..... Pag. 7
Art. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO ..... Pag. 8
Art. 9 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONI D'USO ..... Pag. 8
Art. 10 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO ..... Pag. 11
Art. 11 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA ..... Pag. 19
Art. 12 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO ..... Pag. 19
Art. 13 - CONDIZIONI DI INTERVENTO ..... Pag. 20
Art. 14 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE ..... Pag. 20
Art. 15 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE ..... Pag. 20
Art. 16 - VINCOLI AMBIENTALI ..... Pag. 21
Art. 17 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE ..... Pag. 22
Art. 18 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO ..... Pag. 24
Art. 19 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA ..... Pag. 25

Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 20 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO ..... Pag. 27
Art. 21 - EDIFICI DA TUTELARE ..... Pag. 27
Art. 22 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.) ..... Pag. 28
Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.) ..... Pag. 32
Art. 24 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.) ..... Pag. 37
Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.) ..... Pag. 40
Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (A.P.N.) ..... Pag. 49
Art. 27 - AREA AGRICOLA ..... Pag. 52
Art. 28 - AREE DI NUCLEO FRAZIONALE (N.F.) ..... Pag. 59
Art. 29 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.) ..... Pag. 60
Art. 30 - ZONA T DI TRASFORMAZIONE NELL'AMBITO DEL P.d.A. ..... Pag. 63

Art. 31 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE ..... Pag. 64
Art. 32 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.) ..... Pag. 64
Art. 33 - AREA DI SERVIZIO DI TIPO SPECIALE ..... Pag. 65
Art. 34 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.) ..... Pag. 66
Art. 35 - AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O. E DEL P.D.A..... Pag. 67
Art. 36 - AREE RICADENTI NELL'AMBITO DELLE FASCE A, B, C DEL "PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI" ..... Pag. 69

Parte III° - NORME FINALI

Art. 37 - .PARCHEGGI PRIVATI ..... Pag. 72
Art. 38 - .ALBERATURE E VERDE PRIVATO ..... Pag. 72
Art. 39 - .COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI ..... Pag. 72
Art. 40 - .BARRIERE ARCHITETTONICHE ..... Pag. 72
Art. 41 - .DEROGHE ..... Pag. 72
Art. 42 - .DECADIMENTO DEI VINCOLI ..... Pag. 72
Art. 43 - .EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ..... Pag. 72
Art. 44 - .REGOLAMENTO EDILIZIO ..... Pag. 72
Art. 45 - .VERIFICHE IDROGEOLOGICHE ..... Pag. 73
Art. 46 - .ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA ..... Pag. 73

Parte V° - SCHEDE

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate con testo in ***neretto corsivo*** per le parti aggiunte e con testo ~~barrato~~ per le parti stralciate.

PARTE I°

NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- permettere una equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare i fabbisogni pregressi e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art. 2 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di Casalgrasso, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s. m. i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le **prescrizioni**, le **condizioni** e i **vincoli**; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonché gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s. m. i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in materia compreso il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive fino alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

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

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi dell'art. 14 della L.R.U., sono:

1. Allegati Tecnici e le Tavole, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art. 14 della L.R.U.. Trattandosi di Variante al Piano si fa riferimento agli allegati del P.R.G. precedente e vigente.
2. Tavole di Piano che sviluppano le previsioni della Variante e più precisamente:
   - Tav. 3/a/1bis - Planimetria sintetica – scala 1:25.000
   - Tav. 2 - Planimetria di PRGC - Vincoli, idoneità geomorfologia ed urbanistica – scala 1:5.000
   - Tav. 3/a - Planimetria di P.R.G.C. – capoluogo - scala 1:2.000,
   - Tav. 3/b - Planimetria di PRGC - Frazione Carpenetta – scala 1:2.000
   - Tav. 3/c - Planimetria di PRGC – Regione Gamna – scala 1:2.000
   - Tav. 3/d - Planimetria di PRGC - Centro Storico – scala 1:1.000
   - Tav. 1 - Relazione illustrativa
   - Tav. 4 - Norme Tecniche di Attuazione – schede
   - Studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP costituito dai seguenti elaborati:
     - tav. n. 1-A Relazione geologico tecnica
     - tav. n. 1-B Norme geologico-tecniche di attuazione
     - tav. n. 1-C Allegati tecnici
     - tav. n. 2 Carta geologico-geomorfologica
     - tav. n. 3 Carta della dinamica fluviale e dei dissesti
     - tav. n. 4 Carta geoidrologica e litotecnica
     - tav. n. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Le limitazioni d'uso e di intervento previste dagli elaborati di indagine generale e geologico tecnica prodotti ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP 1996 e s.i. e per l'adeguamento al P.S.F.F. sono da intendersi in ogni caso vincolanti e prevalenti rispetto a tutte le previsioni cartografiche e normative

Art. 5 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

1. **AREA**: quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.
2. **LOTTO**: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
3. **AMBITO**: insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio:

- zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo;

- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R.U.

4. **CELLULA EDILIZIA:** si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

5. **EDIFICIO RURALE**: si definisce edificio o residenza rurale un fabbricato ad uso abitazione dei soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R.U..

6. **EDIFICIO UNIFAMILIARE**: si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire tenuto conto dell'interezza del lotto d'intervento e non solo nella parte per cui sia previsto un intervento edilizio.

7. **CORTINA EDILIZIA**: si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui

8. **BASSO FABBRICATO**: si intendono le costruzioni aperte (tettoie) o chiuse destinate ad autorimessa o ricovero attrezzi, al servizio delle abitazioni; potranno essere costruiti anche in aderenza o a confine della proprietà di terzi se rispetteranno un'altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano campagna o dal marciapiede alla linea di gronda (verso il confine), ed un'altezza massima al colmo di mt. 3,00. In ogni caso devono sempre rispettare il rapporto di copertura fondiario complessivo di zona.

9. **PERTINENZA**: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

10. **DESTINAZIONE D'USO**: si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.

11. **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA**: si intende per destinazione d'uso specifica di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.

12. **INTERVENTO URBANISTICO**: si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.

13. **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:
    - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
    - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
    - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
    - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
    - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative convenzioni Art. 45.
    - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.

14. **INTERVENTO EDILIZIO**: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione, permesso di costruire o concessione convenzionata, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

Art. 6 – STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli **insediamenti residenziali**: poiché nel Comune la popolazione prevista è inferiore a 2.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in **18 mq./abitante**;
2. Attrezzature al servizio degli **insediamenti produttivi**: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura minima del **20% della superficie territoriale** a tale scopo destinata; nel caso di aree di completamento e di impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione la dotazione minima è stabilita nella misura del **10% della superficie fondiaria**. Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.
3. Attrezzature al servizio degli **insediamenti commerciali e direzionali**: nei casi di intervento all'interno del Centro Storico, di Centro urbano ed in aree di Completamento la dotazione minima è stabilità nella misura minima del **80% della superficie lorda di pavimento**; in aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del **100% della superficie lorda di pavimento;** inoltre dovrà essere rispettato il fabbisogno totale dei posti parcheggio come richiesto e prescritto all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999. Le dotazioni minime di aree a servizio prescritte dovranno essere destinate, almeno per il 50% a parcheggi pubblici.

Per superfici di ridotte dimensioni e/o per particolari condizioni, quando non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le aree previste in dismissione per le attività commerciali, per le attività produttive e/o artigianali di servizio, da realizzarsi all'interno delle aree di C.S., C.U. e A.P., potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C...

Art. 7 – STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- **Destinazioni d'uso** per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (cosa fare)

- **Tipologia d'intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (in che modo fare)
- **Consistenza edilizia** per il controllo normativo delle modificazione della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (quanto fare)
- **Assetto tipologico** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (come fare)

Art. 9 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

r - residenziale

s – servizi, attrezzature ed attività sociali di livello comunale (ai sensi dell'art. 21 L.U.R.)

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive**:**

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In tal senso, in sede di valutazione dello strumento attuativo (P.P., P.E.C., ecc.), ovvero in presenza di una puntuale proposta progettuale e d'uso, potranno essere ridimensionate o respinte, dandone motivazione, attività che si configurino incompatibili con l'ambito di intervento.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati:

+ alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;

+ all'attività di commercio all'ingrosso di prodotti non connessi all'agricoltura;
+ alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
+ alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sotto indicati.

Le residenze saranno ammesse:

a) nelle aree destinate agli impianti produttivi o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore (condizione che dovrà essere attestata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà D.P.R. 445/2000), con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto produttivo; potrà essere realizzata una seconda residenza solo nel caso in cui questa sia inequivocabilmente giustificata dalla dimensione dell'attività produttiva esistente o prevista; in ogni caso non potrà essere superato il rapporto tra superficie abitativa e produttiva di 1/3, con un massimo comunque di mq. 300 di superficie utile lorda, salvaguardando il valore minimo di mq. 150.

b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;

c) in tutte le aree dove siano ammessi strutture per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, solo per le abitazioni del personale di custodia.

Locali destinati alla distribuzione commerciale: per quanto riguarda l'esercizio delle attività commerciali sul territorio comunale si richiamano gli allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30 settembre 2008, "approvazione criteri e norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998", e precisamente:

- relazione illustrativa
- norme di attuazione
- norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio

Il PRGC individua a livello cartografico l'addensamento commerciale A.1 – Addensamento commerciale storico rilevante, riconoscibile nell'area centrale corrispondente al nucleo urbano di primo insediamento esteso alla Piazza, alle aree ed edifici pubblici; corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico come identificato dal PRGC. Ai sensi dell'art. 14, comma 1 e 2 degli indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbaia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri riportati nelle norme di attuazione allegate alla D.C.C. n.29 del 30.09.2008. La compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizio commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale devono essere rispettate le compatibilità tipologico funzionali riportate all'art. 13 delle norme di attuazione allegate alla D.C.C. n.29 del 30.09.2008. Devono essere altresì rispettati gli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta riportate all'art. 18 dello stesso documento di cui sopra.

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nelle aree destinate alle attività produttive.

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;

b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;

c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

<u>Per i nuovi impianti e per gli ampliamenti</u>:

a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione: m. 50
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 20

b) suini, sanati, massimo 50 capi, e avicunicoli :

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 1000
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 300
- distanza da ogni casa rurale: m. 50
- distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 20

Le distanze da case di abitazione di terzi possono essere ridotte fino a distanze pari a quelle del conduttore qualora venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto.

l rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive o nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. In caso di insediamento in ambito agricolo le attrezzature di cui sopra dovranno avere un dimensionamento proporzionale alle documentate esigenze delle singole aziende agricole locali a cui risultano inequivocabilmente connesse;

Gli allevamenti zootecnici considerati assimilabili agli insediamenti produttivi, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento (cioè quelli aventi un carico di peso vivo per ha. superiore a 40 q.li), non saranno ammesse sul territorio comunale.

Le costruzioni destinate alle attività ricreative e culturali (sale per spettacoli, sale da ballo, ecc.), **ricettive** (alberghi, motels e simili), **i pubblici esercizi** (bar, caffè, ristoranti, ecc.) **e l'artigianato e le attività al servizio della persona**, saranno ammesse:

a) nelle aree di centro abitato (Centro Storico, Centro Urbano, Completamento Residenziale e nei Lotti Liberi) quando sono attinenti ad attività con dimensioni ridotte e caratteristiche compatibili

con il contesto ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.);

b) nelle aree di per attività produttive, compatibilmente con il contesto urbano di intervento, per attività con dimensioni ridotte e caratteristiche compatibili con il contesto ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.);.

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C. saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

Art. 10 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE:

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, nŠ aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

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

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE ESTERNE :

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili al calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

C1) RESTAURO CONSERVATIVO.

Esso é finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo é rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che siano predisposti

strumenti urbanistici esecutivi, che precisino in modo puntuale questi interventi. Negli ambiti delle zone di centro storico, nonché per gli edifici di pregio evidenziati con l'asterisco sulle tavole di P.R.G.C., l'attuazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI :

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non Š ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia é consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nŠ modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici, relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Esso é finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Opere ammesse :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :
ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

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

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

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità. e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività. produttiva o commerciale.

E' ammessa la sostituzione di solai in legno, non di pregio, interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità con relazione tecnica strutturale redatta e sottoscritta da tecnico abilitato ed iscritto negli Albi Professionali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate; nel caso di volte, nelle condizioni di cui sopra, è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, sempre nel rispetto della procedura prima indicata.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono volti al mantenimento dell'impianto originario

dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti, nonché le quote di imposta e colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, in ferro o in legno, nelle aree di impianto storico, con altezze minime tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito non minore di mt. 2,00 e tra il pavimento del locale e l'intradosso della struttura del soppalco non minore di mt. 2,20; la superficie del soppalco non potrà superare 1/2 della superficie netta del vano in cui é ricavato. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (rif. D.P.R. n. 380 del 2001 art. 3, così modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002). Sono consentiti l'incremento di superfici utili e/o il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

E' ammesso, per necessità igienico-sanitarie, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 100. La sopraelevazione é da riferire alla parete di imposta del tetto e del colmo in modo da non modificare le tradizionali pendenze di falda.

La possibilità di operare i predetti interventi di demolizione e ricostruzione è da intendersi esclusa nelle aree C.S. della Frazione Carpenetta e del capoluogo in cui gli unici interventi di demolizione ammissibili sono quelli espressamente individuati dalla tav. n. 3/d. inoltre, in dette aree, le predette sopraelevazioni delle coperture sono da intendersi limitate a cm. 50.

E) DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario ai sensi del punto seguente.

F) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nelle aree in cui esso è consentito e valendo le norme di cui al precedente punto E) per la demolizione, consente la realizzazione di un nuovo volume che non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente (così come non dovranno essere inferiori all'esistente le distanze dai fabbricati contigui e superiori le altezze) salvo specifiche norme contenute nelle prescrizioni per le singole aree di P.R.G..

Nel caso in cui si modifichino le altezze (eccedenti quelle necessarie a raggiungere gli standard minimi di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario) o le distanze, rispetto a quelle del fabbricato preesistente, occorrerà tenere conto delle prescrizioni contenute nel punto successivo a proposito degli ampliamenti e/o sopraelevazioni.

G) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di AMPLIAMENTO sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e nel rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G. dalle presenti N.T.A. Solo ed esclusivamente per l'attività produttiva viene considerato ampliamento anche l'esecuzione di corpi separati dal fabbricato principale purché abbiano destinazione conforme e connessa all'attività principale e siano realizzati nella stessa proprietà .

Gli interventi di SOPRAELEVAZIONE sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G.C. dalle presenti N.T.A.

In particolare valgono le prescrizioni seguenti:

1) All'interno del Centro Storico gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono soggetti al rispetto delle prescrizioni derivanti dai combinati disposti del Codice Civile e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 8 e 9).

2) All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno rispettare, oltre le prescrizioni contenute nelle norme per ogni singola area, le seguenti limitazioni:

   - nel caso di ampliamento, la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;

   - nel caso di sopraelevazione degli edifici, posto che la distanza dai confini non può essere inferire a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a mt. 3,00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza almeno pari a m. 10.00 dalla parete prospiciente (secondo i disposti del D.M. 1444/68). In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti previsti, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque a m. 5.00;

- nel caso in cui si sopraelevi una parete cieca, potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso da parte del proprietario confinante quando ciò non determini ricadute negative sugli arretramenti da osservarsi nell'edificazione del lotto confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G., quando la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5.00 dal confine, è richiesto assenso scritto da parte del confinante, sempre che non vi sia parete finestrata prospiciente a meno di m. 3.00, nel qual caso l'intervento non è ammissibile.

H) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate ovvero di nuovi manufatti, anche su aree già parzialmente edificate, da eseguirsi secondo le prescrizioni indicate dalle presenti N.T.A. .

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti, salvo quanto previsto al precedente punto F) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

I) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi con le singole tipologie d'intervento precedentemente descritte.

L'intervento deve coinvolgere almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse (ristrutturazione delle parti recuperabili; demolizione con spostamenti di cubature sull'edificio principale, di quelle avulse dal contesto; parziali demolizioni con ricostruzione delle parti strutturalmente compromesse o non funzionali dell'edificio principale), nel rispetto delle volumetrie complessive; distanze saranno soggette al rispetto delle prescrizioni derivanti dai combinati disposti del Codice Civile e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 8 e 9), mentre l'altezza non potrà superare quella massima in essere nei fabbricati all'intorno.

Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Questo intervento all'interno del centro Storico, ove consentito, richiede la preventiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Questi interventi, ove consentiti, richiedono la preventiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

M) COMPLETAMENTO

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, disciplinate da specifiche prescrizioni, contenute nelle presenti N.T.A., relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

N) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19 del 08.07.1999, è subordinato al rilascio di permesso di costruire.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per tale mutamento deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito solamente se la nuova destinazione è ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

A conclusione del presente articolo sulle prescrizioni relative alle tipologie di intervento, si precisa che sono soggetti alla Autorizzazione Comunale gli interventi sopradescritti rientranti nei casi di cui al primo comma dell'art. 56 della L.R.U. e s.m. e i..

Art. 11 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C..
- Incremento della consistenza edilizia.
- Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- Nuova edificazione.
- Inedificabilità.

Ai fini della corretta applicazione della suddetta prescrizione occorrerà valutare la consistenza edilizia secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 12 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

1. Edifici abitativi di tipo unifamiliare.
2. Edifici abitativi di tipo plurifamiliare.
3. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera.
4. Edifici abitativi di tipo speciale.
5. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.
6. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale.
7. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario industriale.
8. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
9. Edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
10. Edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico.
11. Edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero.
12. Edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali.

Art. 13 - CONDIZIONI D'INTERVENTO

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- **TECNICO GESTIONALE** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.
- **SOCIO FUNZIONALE** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 14 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Il P.R.G. si attua mediante interventi singoli (PERMESSO DI COSTRUIRE) e/o Strumenti Urbanistici

Esecutivi (S.U.E.) che risultano essere:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Recupero (P.d.R.);
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere delimitate, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. stesso.

In base all'Art. 46 della L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

Art. 15 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'Art. 11 e 12, 2° comma punto 9, della L.R.U., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproca.

La programmazione attuativa e i relativi S.U.E. devono assicurare il necessario collegamento tra processo di pianificazione e di gestione del territorio Comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovraccomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

1. Esistenza delle condizioni di cui all'Art. 25, L.R.U.;
2. Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio Comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 16 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutele **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1. **TUTELA CULTURALE**: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

   Possono essere:

   1.1 Vincoli di tutela dei beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42; sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo:

   - gli edifici: chiesa parrocchiale, resti della Torre Fraz. Carpenetta, villa e parco annesso in via A. Demorra, resti del Castello e gli altri edifici individuati in cartografia;
   - i fiumi Po, Varaita, Maira o Macra, rio Pascolo delle Oche, rio Freddo e rio Caldo, per m.

150 dalle sponde o piede degli argini; il limite del vincolo riportato in cartografia è da intendersi indicativo anche in quanto non rappresentato entro le aree produttive e residenziali in cui detto vincolo è da intendersi cogente per effetto delle disposizioni dell'art. 142, 2° c. del predetto Decreto Legislativo; per ogni intervento dovrà essere verificata la reale distanza dai fiumi citati e di conseguenza l'applicabilità o meno del vincolo stesso;

- le parti di territorio coperto da bosco, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
- le parti di territorio gravate da usi civici.

1.2 Vincoli di tutela paesaggistica di cui al Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e del Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della Fascia Fluviale del Po".

1.3 Delimitazione del Centro Storico (Art. 12, 24, 81 della L.R.U.).

1.4 Vincolo di tutela paesaggistica cosiddetto "Galassino" D.M. 01.08.85 pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 298 del 19.12.1985, Aree Cascine ex-Savoia del Parco del Castello di Racconigi nei comuni di Racconigi e Casalgrasso.

2. **TUTELA ECOLOGICA**: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative.

Possono essere:

2.1 Prescrizioni e norme geologico tecniche di attuazione, allegate allo studio geologico a supporto degli strumenti urbanistici (ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996 n. 7/LAP).

2.2 Vincoli idrogeologici e zone boscate (Art. 30 L.R.U.);

2.3 Vincolo di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.U.; mt. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati, mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;

2.4 Vincoli per le fasce di rispetto cimiteriali (Art. 27 L.R.U. commi 5° e 6°).

2.5 Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.R.U. 7° comma);

3. **TUTELA FUNZIONALE**: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture.

Possono essere:

3.1 Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (Art. 27 L.R.U. commi 1,2,3, e 10).

3.2 Vincoli ex Art. 28 L.R.U. per accessi stradali.

3.3 Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

3.4 Vincoli di distanza di almeno mt. 3,00 dall'asse delle condotte idriche principali e dei collettori fognari principali, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti. E' possibile derogare a tale distanza nei soli casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di attenersi a tale vincolo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

3.5 Vincolo di protezione degli elettrodotti secondo le specifiche richieste ENEL.

3.6 Vincoli derivanti dal R.D. 523/1904. Per quanto attiene l'estensione ed applicazione di detti vincoli nell'abitato e sul territorio, ora rappresentati solo parzialmente dalla tavola 3/c e non evidenziati sulle restanti tavole di Piano, si richiamano i contenuti della Circolare P.G.R.

dell'8 ottobre 1998, n. 14/LAP/PET.

3.7 Vincoli derivanti dal "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali".

Art. 17 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE

Si definisce confine stradale la linea di limite delle proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (secondo il D. LGS 285/92, modif. D. LGS 360/93).

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico dei veicoli sono così fissate:

a) lungo le strade esterne al centro abitato (così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada) le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

   - mt. 30 per le strade di tipo C; per la nuova strada provinciale con funzione di circonvallazione è previsto un corridoio di salvaguardia di mt. 60 per parte dalla mezzeria del tracciato in progetto; dopo la realizzazione ed il collaudo della stessa strada la fascia di rispetto sarà di mt. 30 dal confine della proprietà provinciale;
   - mt. 20 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 1, n° 52 del Codice della Strada;
   - mt. 10 per le strade vicinali di tipo F;

   tali distanze valgono anche in mancanza di o non completa indicazione degli elaborati grafici.

   Il progetto della nuova circonvallazione sarà sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale; si prescrive che in occasione della sua redazione vengano approfonditi i seguenti aspetti:
   - le modalità di rinaturalizzazione delle aree di cantiere e di risulta tramite il rinverdimento ed il mascheramento dell'opera ove possibile. Si sottolinea l'importanza della definizione delle essenze da utilizzare per l'impianto di macchie di vegetazione scegliendo fra quelle autoctone.
   - la definizione di un numero contenuto di sottopassi per la viabilità agraria e contestualmente siano predisposti interventi di permeabilizzazione faunistica tesi alla mitigazione dell'impatto dell'opera.
   - le modalità di attraversamento dei due corsi d'acqua intercettati dal tracciato della circonvallazione ponendo particolare attenzione a tutelarne la continuità ecologica.

   In ogni caso durante la stesura della VIA vengano presi in considerazione e si approfondiscano tutti gli aspetti contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Variante Strutturale 2008.

b) lungo le strade esterne al centro abitato, ma comprese in area edificabile di P.R.G.C., se ad attuazione diretta o con S.U.E. già esecutivi, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

   - mt. 10 per le strade di tipo C;

- mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
- mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 15 di carreggiata;
- mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 15 di carreggiata;

salvo quanto eventualmente previsto nella normativa della singola area territoriale e salvo l'esistenza di allineamenti preesistenti che dovranno essere mantenuti.

c) lungo le strade ricadenti nelle aree di centro abitato, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:
   - mt. 20 per le strade di tipo D;
   - m. 10 per la strada provinciale di circonvallazione Saluzzo-Torino, fatte salve distanze maggiori stabilite dalle schede delle singole aree;
   - mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
   - mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 15 di carreggiata;
   - mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 15 di carreggiata;

d) nell'area di centro storico valgono gli allineamenti stradali in atto. In caso di ristrutturazione urbanistica, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose sotto il profilo della viabilità.

e) nelle strade esistenti, caratterizzate da fabbricazioni continue lungo il ciglio stradale o da arretramenti inferiori a quelli richiesti, al fine di conservare una caratteristica preesistente, l'Amministrazione potrà consentire che i nuovi fabbricati o gli ampliamenti si allineino con quelli esistenti, ma al tempo stesso imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose, sotto il profilo della viabilità, quando gli edifici siano sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

f) lungo le strade destinate esclusivamente al transito pedonale l'arretramento minimo è fissato in m.5.

g) lungo le strade poste sui confini tra aree a diversa destinazione si dovranno tenere sui due lati distanze dai confini stradali corrispondenti a quelle previste dalle norme delle rispettive aree da esse separate.

Art. 18 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

1) Nelle fasce di rispetto stradale previste in zona agricola è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

   Potrà essere altresì concessa:

   - la realizzazione di recinzioni esclusivamente del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 3,00 dal confine stradale per le strade di tipo C, m. 3,00 per le strade di tipo F; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti esistenti; potranno essere previste deroghe a tale disposizione per particolari condizioni viarie; per le recinzioni dovranno comunque essere rispettate le

prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento;

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, possono essere autorizzati ad aumenti di volume per sistemazioni igieniche, tecniche, non eccedenti il 20% del volume; tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Sugli edifici residenziali esistenti sulle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione senza ampliamenti**.**

2) Nelle fasce di arretramento da sedi stradali ricadenti nell'ambito delle zone di centro abitato e di edificazione prevista dal P.R.G.C., saranno ammesse destinazioni a:

- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali e ciclabili, nonché derivazioni di strade private e consortili;
- piantumazione e sistemazione a verde;
- realizzazione di recinzioni del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 2 dal confine stradale per le strade di tipo D; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti preesistenti; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie; per le recinzioni dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento;

Potrà altresì essere ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

La costruzione degli impianti per la distribuzione dei carburanti richiamata ai punti 1) e 2) è subordinata alle vigenti normative statali e regionali di settore.

Art. 19 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

P A R T E II°

A R E E D I P. R. G. C. - N O R M E

Art. 20 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G.C., l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

- EDIFICI DA TUTELARE
- AREA DI CENTRO STORICO
- AREE DI CENTRO URBANO
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (A.P.N.)
- AREA AGRICOLA
- AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)
- ZONA T DI TRASFORMAZIONE NELL'AMBITO DEL P.d.A.
- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)
- AREE DI SERVIZIO DI TIPO SPECIALE
- AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)
- AREE SPORTIVA PRIVATA (PESCA SPORTIVA) (A.S.)

Art. 21 - EDIFICI DA TUTELARE

Sono gli edifici di particolare pregio e/o interesse storico, indicati espressamente in cartografia di P.R.G.C., destinati alla residenza, ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Su tali edifici, e comunque su quelli vincolati dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, qualunque sia la zona in cui sono inseriti (anche se non individuati nella cartografia di P.R.G.C.), sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; operazioni più consistenti potranno essere solamente autorizzate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali del Piemonte.

Quindi la progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo sia dell'edificio interessato dall'intervento che di quelli circostanti e dovrà tendere al rigoroso restauro statico ed architettonico dell'edificio ed al suo adattamento interno per il recupero igienico e funzionale (inserimento interno di bagni, impianti di riscaldamento e impianti ascensori), da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originali e dello stesso materiale, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura.

Art. 22 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)

E' la parte di territorio comunale comprendente la porzione dell'insediamento urbano di più antica

formazione che presenta particolari interessi storici, ambientali e paesistici.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, una migliore utilizzazione, ed in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

L'area di centro storico così come definita dal presente piano regolatore, riprende in linea di massima la perimetrazione effettuata ai sensi degli Artt. 24 (1° comma punto 1) e 81 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Per gli edifici compresi nella perimetrazione di cui all'elaborato "Frazione di Carpenetta" si applicano le norme generali del Centro Storico.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s1 - servizi per l'istruzione
- s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
- s3 - spazi pubblici per parcheggio
- s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono considerate ammesse:

p - attività produttive:

- p2 - attività produttive del settore secondario: solo artigianato di servizio compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri (secondo le prescrizioni dell'art. 9)
- p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali: compatibili con il contesto e con i supporti infrastrutturali di zona e dello specifico ambito in cui l'intervento si colloca (e secondo le prescrizioni dell'art. 9).

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, deposito per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

Sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle se non nocive non moleste e non inquinanti, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con la residenza.

(B) Tipologia d'intervento:

Sui singoli edifici interni alla perimetrazione del Centro Storico sono consentite le operazioni edilizie riportate sulla Tavola 3/d **" PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO "** e più precisamente:

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo" sono ammesse con permesso di costruire o D.I.A.:

- Manutenzione Ordinaria

- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Mutamento di destinazione d'uso tra quelle consentite nel presente articolo
- Demolizione (solo per gli edifici individuati in cartografia)

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione Edilizia di tipo A" sono ammesse, con permesso di costruire, oltre agli interventi di cui al punto precedente anche:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo A

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione di tipo B" sono ammesse con permesso di costruire, oltre agli interventi sopra riportati anche:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo B

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 e del successivo capitolo (C) Consistenza edilizia, delle presenti N.T.A..

- inoltre negli ambiti dei Piani di Recupero, individuati dalla variante strutturale 2001, per gli edifici individuati come "Ristrutturazione di tipo A" e/o "Ristrutturazione di tipo B", saranno ammesse, anche:

- Demolizione e ricostruzione
- Ricomposizione volumetrica

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

- gli edifici di cui è prevista la demolizione, secondo le indicazioni della cartografia di P.R.G.C. (individuati con la lettera "D"), fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..
- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, sono ammesse, con permesso di costruire:
  - la trasformazione di strutture agricole esistenti (quali stalle, fienili, portici espressamente individuati in cartografia con la lettera "A"), per usi funzionali alla residenza (garages, magazzini), senza alterazioni delle sagome, del tetto e nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al punto (D) del presente articolo.
- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, sono ammesse, con permesso di costruire, oltre a quanto previsto per la ristrutturazione edilizia di tipo "A" ed anche contestualmente:
  - la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili) di porzioni di fabbricati strettamente connesse all'edificio principale ed aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc. espressamente individuati in cartografia con la lettera "R"), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture simili a quelle originarie del fabbricato principale.
  - l'ampliamento "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-

sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (anche nel caso in cui non venga rispettato il rapporto di copertura di ½ sul lotto), con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, semprechè sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare le strutture esistenti in stretta connessione con l'edificio principale

- l'innalzamento delle altezze dei fabbricati, massimo cm. 50 (dell'imposta del tetto e del colmo in modo da non modificare le tradizionali pendenze di falda), anche per il risanamento dei piani terreni, senza alterazione della sagoma, senza aumento delle superfici utili abitabili e/o calpestabili, senza aumento del numero di piani esistenti, mantenendo le pendenze del tetto preesistenti;
- l'ampliamento per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, blocco scala o vano ascensore, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

- Nel caso di interventi di Demolizione e Ricostruzione ***o*** Ricomposizione Volumetrica (attuabili nei comparti individuati in cartografia con Piano di Recupero) dovranno essere rispettate le volumetrie, le distanze minime; è ammesso l'ampliamento "una tantum" delle abitazioni, necessario al miglioramento igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente; tutti gli interventi dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche riportate al successivo punto (D), ed alle eventuali prescrizioni sugli allineamenti imposti dalla Commissione Igienico Edilizia o dall'Amministrazione Comunale.
- E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine, solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:

  a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;

  b) altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 sul confine, con copertura a falde; il punto di massima altezza esterna (colmo) non dovrà essere comunque superiore a mt. 3,00;

  c) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;

  d) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti e secondo le prescrizioni riportate al successivo punto (D);

  e) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura di ½ sul lotto ;

  La realizzazione dei bassi fabbricati in oggetto sarà assentita solo quando sarà dimostrata l'impossibilità di recuperare spazi da adibire ad autorimessa entro strutture preesistenti o con i vari ampliamenti precedentemente ammessi al terzo punto.

(D) Assetto tipologico:

Le progettazioni inerenti il centro storico dovranno essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico sia dell'edificio che del suo intorno, e dovrà tendere al restauro ed al riuso funzionale degli edifici curando in particolare l'inserimento degli stessi nel contesto urbano circostante.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, eliminazione di rivestimenti ceramici, ripristino di cornicioni e recupero di balconi di particolare valore architettonico, coperture in coppi, infissi in legno, tinteggiature a velatura, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di

rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita, arretrata rispetto al filo di facciata, nello stesso materiale delle preesistenti.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino irrecuperabili a seguito di apposita perizia.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno ed eventualmente persiane sempre in legno; non sono ammesse le tapparelle; i serramenti dei negozi dovranno essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro e di disegno semplice con serrande metalliche di tipo a giorno: i portoncini di ingresso devono essere in legno.

I portoni di ingresso carraio dovranno essere in legno o in ferro di disegno semplice e di tipologia simile a quella classica del centro storico.

Eventuali nuovi balconi esterni dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, ed avere aggetto non superiore a cm. 100 o rapportati ad altri balconi di facciata, sempreché non creino ostacoli alla viabilità pubblica. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente e piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Le coperture devono essere di tipo tradizionale (coppi alla piemontese), avendo a modello le preesistenze e l'intorno, con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista.

I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati preferibilmente in rame.

L'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

Gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. presenti sulle facciate, dovranno essere possibilmente incassati o mascherati

Le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione o uniformarsi al Piano Colore se esistente. Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini ed orti, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate

con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Costituiscono deroga da quanto prescritto ai commi precedenti, gli interventi “parziali e limitati” su edifici di recente edificazione. Su questi edifici gli interventi dovranno essere tali da armonizzarsi con l’architettura dell’edificio stesso. Sullo stesso tipo di edifici, per interventi di tipo generale, riferiti al complesso di un intero elemento (esempio la sostituzione di tutti i serramenti, il rifacimento di tutto il tetto, o simili) è di norma richiesto uno studio che valuti la possibilità di ripristino o di adeguamento alle tipologie - ambientali circostanti sopra richieste.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n° 457/78 e dell'Art. 41 bis, 43, 45 e 46 della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piano di Recupero.

Non sarà ammesso, anche negli ambiti di Piano di Recupero, l’intervento di demolizione e ricostruzione né la ricomposizione volumetrica per la casa/cascina in via Adua e per gli edifici ricadenti nella CS9.

Esclusivamente per la destinazione a servizi di interesse comune s4 (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari), gli interventi sugli edifici ricadenti nella CS9, all’interno del perimetro della zona normativa SS, oltre agli interventi previsti di norma per le ristrutturazioni di tipo B sarà ammesso un ulteriore ampliamento una tantum da realizzarsi negli ambiti individuati in planimetria con linea tratteggiata, con inserimenti tipologici consoni alle caratteristiche del fabbricato stesso e del centro storico. Tale intervento dovrà rispettare l’altezza massima dei fabbricati esistenti.

Negli ambiti di Piano Di Recupero individuati in cartografia in via San Giovanni e via Marconi non è ammessa la demolizione e ricostruzione; l’intervento massimo ammesso in tali ambiti sarà la ricomposizione volumetrica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto. In fase di S.U.E. i nuovi edifici dovranno essere arretrati secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

I fabbricati contrassegnati con la lettera “R” nella tavola 3/d e ricadenti nella classe IIIB2 di idoneità all’utilizzazione urbanistica, potranno essere recuperati ai fini residenziali solo dopo la realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale prescritti sul Rio Pascolo delle Oche.

Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio

comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r- residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

p2 - attività produttive del settore secondario: artigianale ed industriale (quest'ultimo solo se già esistente) non nocivo o molesto:

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali con caratteristiche e dimensionamento compatibili con le peculiarità ed il contesto infrastrutturale dell'area di intervento (e secondo le prescrizioni dell'art. 9).

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, deposito per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

Sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle se non nocive non moleste e non inquinanti, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con la residenza.

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di costruire:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamento e/o Sopraelevazione

- Ricomposizione Volumetrica
- Nuova costruzione (esclusivamente nel lotti liberi individuati in cartografia)

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Ristrutturazione urbanistica

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.

- Nuova edificazione nei lotti liberi con i seguenti indici (L1, L2, L6, L7 e L8):

  - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/3 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 o 7,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: in aderenza o a mt. 10,00 tra fronti finestrate
  - distanza dai confini del lotto: non inferiore a mt. 5,00 ove non in aderenza.

- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti con i seguenti indici:

  - densità fondiaria; 1,20 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: in aderenza o a mt. 10,00 tra fronti finestrate
  - distanza dai confini del lotto: non inferiore a mt. 5,00 ove non in aderenza.

- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici ricadenti nell'ambito della zona **U2 di PTO e di PdA**, e più precisamente **C.U.1 - C.U.4 – C.U.5 – C.U.6** con i seguenti indici:

  - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/3 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: in aderenza o a mt. 10,00 tra fronti finestrate
  - distanza dai confini del lotto: non inferiore a mt. 5,00 ove non in aderenza.

- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.

- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizia la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

- Nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici

degli edifici esistenti, necessari:

- al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
- agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;

complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili “una tantum”. E' comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza.

- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, potranno essere effettuati previa predisposizione di S.U.E., esteso all’intero isolato se delimitato o congrue porzioni di territorio nel rispetto di una densità territoriale pari a 1 mc./mq. e una densità fondiaria pari a 1,2 mc./mq. e nel rispetto di tutti gli altri parametri fissati per le nuove costruzioni.

- In presenza di rapporti di copertura in atto superiori alle prescrizioni di piano sono comunque ammesse le coperture degli accessi con pensiline di superficie inferiore a mq. 10,00.

- La realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi a confine è ammessa nel rispetto delle seguenti limitazioni:

a) rispetto delle distanze dalle strade;

b) altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 sul confine, con copertura a falde; il punto di massima altezza esterna (colmo) non dovrà essere comunque superiore a mt. 3,00;

c) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura.

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria..

- I fabbricati ad esclusiva destinazione ad autorimessa con volumetria inferiori al 20% del volume dei fabbricati destinati ad abitazione e siti nella stessa proprietà e con superficie inferire a mq. 30 per unità abitativa non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Sono ammessi interventi su edifici esistenti di servizio e infrastrutture di interesse generale, o per l’adeguamento di quelli esistenti, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga atto notarile registrato e trascritto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante che sancisca l’impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene,

stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);

- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Gli interventi ammessi per l'area **C.U.3** dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico", per le aree di centro storico, di cui al precedente articolo.

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica, previa la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Solo nei casi di S.U.E. dovranno essere assicurate la dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, monetizzati.

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative).

Per le aree di centro urbano ricadenti nell'ambito della zona U2 di PTO e di PdA, e più precisamente **C.U.1 - C.U.4 – C.U.5 – C.U.6**, è prioritario:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
- eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
- contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti nell'ambito della zona U2, dovranno avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze (materiali di facciata e coperture di tipo tradizionale, simili a quelli degli edifici circostanti).

Sempre per le aree **C.U.1 - C.U.4 – C.U.5 – C.U.6**, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi, su lati confinanti con l'area A1 di PTO e di PdA; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 70 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante, salvo la realizzazione di bassi fabbricati a confine.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione"**, allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 24 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresenta l'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significativi.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del P.R.G.C., integrato a funzioni di interesse generale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziali

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s1 - servizi per l'istruzione
- s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
- s3 - spazi pubblici a parcheggio
- s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono considerate ammesse nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 9:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

- p2 - attività produttive del settore secondario: artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose né moleste
- p3 - attività del settore terziario e attività direzionali: con caratteristiche e dimensionamento compatibili con le peculiarità ed il contesto infrastrutturale dell'area di intervento e secondo le prescrizioni dell'art. 9.

Le destinazioni artigianali di produzione e servizi sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Nell'area CR3 saranno ammesse solo destinazioni strettamente connesse alla destinazione residenziale.

(B) Tipologie d'intervento:

- con Permesso di costruire per le aree **C.R.1, e C.R.7**:
  - Nuova Costruzione nel rispetto delle ubicazioni, delle dimensioni e dell'organizzazione delle aree a servizio previste nella cartografia di P.R.G.C.
- con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutta l'area perimetrata nelle aree **C.R.8, C.R.3** :
  - Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- densità territoriale C.R.1 - C.R.3; 0,80 mc./mq. vedere schede
- densità territoriale C.R.8; 1,00 mc./mq. vedere schede
- densità fondiaria C.R.1 - C.R.3; 1,00 mc./mq. vedere schede
- densità fondiaria C.R.8; 1,50 mc./mq. vedere schede
- rapporto di copertura fondiario: 1/3 (vedere schede)
- numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
- distanze tra fabbricati: mt. 10,00 tra fronti finestrate
- distanza dai confini del lotto: minimo mt. 5,00

- La realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi a confine è ammessa nel rispetto delle seguenti limitazioni:

a) rispetto delle distanze dalle strade;

b) altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 sul confine, con copertura a falde; il punto di massima altezza esterna (colmo) non dovrà essere comunque superiore a mt. 3,00;

c) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura.

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria..

- I fabbricati ad esclusiva destinazione ad autorimessa con volumetria inferiori al 20% del volume dei fabbricati destinati ad abitazione e siti nella stessa proprietà e con superficie inferire a mq. 30 per unità abitativa non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga atto notarile registrato e trascritto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Gli interventi previsti dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali,

tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito d'intervento, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Condizioni d'intervento:

Gli interventi previsti per le aree**, C.R.8, C.R.3**, sono subordinati alla formazione di S.U.E., fatti salvi gli strumenti attuativi approvati o in fase di attuazione, con reperimento delle aree a servizio all'interno dell'area perimetrata; per le aree C.R.3 gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie non inferiore a mq. 8.000; in questo caso dovrà essere rispettata la viabilità indicata dal P.R.G. e non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

All'interno dei limiti delle zone di **C.R.1 –C.R.8 - C.R.3 – C.R.7** il P.R.G.C. individua le aree per servizi pubblici necessarie a soddisfare il fabbisogno degli abitanti insediabili, calcolati secondo i parametri indicati dalla L.R.U..

All'interno della C.R.8 l'edificazione dovrà rispettare il vincolo di arretramento derivante dalla presenza del settore a rischio di classe IIIAa individuato in cartografia per consentire la realizzazione della difesa spondale, che sarà a totale carico dei proponenti; all'interno della perimetrazioni dell'area sottoposta a SUE la conformazione ed il posizionamento dell'area SP41 potrà essere modificata, a condizione che sia comunque rispettata la fruibilità, l'accessibilità e l'uso pubblico della stessa e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

L'attuazione degli interventi edificatori nelle aree **C.R.1 e C.R.7** potrà avvenire con permesso di costruire sé i progetti proposti rispetteranno il disegno urbanistico previsto nelle planimetrie di P.R.G.C. senza modificare né la localizzazione né la dimensione delle aree previste per la viabilità, il parcheggio e il verde pubblico; il tal caso la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la realizzazione e la dismissione delle aree a servizio (strade, reti infrastrutturali, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico)

Se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle C.R. o in alternativa monetizzate.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (Legge Regionale n°43/95)

L'intervento minimo ammesso con permesso di costruire, all'interno delle aree C.R., dovrà interessare un'area di almeno mq. 2.000 di superficie territoriale, e dovrà garantire l'immediata accessibilità, la realizzazione da parte dei privati delle urbanizzazioni e la dismissione degli standards urbanistici di riferimento.

L'attuazione degli interventi sarà subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi degli articoli n° 43, 44 e 45 della L.R.U., quando i proponenti vorranno apportare variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, purché sia sempre garantita facile ed immediata accessibilità delle aree a servizio (viabilità e standards), senza modificarne la quantità (verificata ai sensi dell'art. 21 della L.R.U.), e prevedendole comunque sempre all'interno dell'area di C.R..

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle C.R., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

In tutte le aree residenziali di nuovo impianto, almeno il 40% dell'area risultante libera dalle costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato, dovranno essere sistemate a verde.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Le previsioni urbanistiche all'interno delle aree CR8 sono in ogni caso subordinate alla realizzazione e collaudo degli interventi di messa in sicurezza dell'area nei confronti di fenomeni di allagamento sia dovuti a rigurgito del fiume Po, lungo rio Pascolo delle Oche, sia a causa di inondazioni provenienti dal Torrente Maira.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo o artigianale che si confermano nella loro ubicazione, e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali.

A tal fine il P.R.G.C. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R.U..

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

- p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)
- p3 - attività del settore terziario e attività direzionali: (vedere art. 9)

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode (vedere art. 9)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad ¼ della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessioni Edilizia o Autorizzazione:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
  - Nuove Costruzioni
  - Ristrutturazione Urbanistica

Sono fatti salvi e recepiti gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

(C) Consistenza edilizia:

- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni nei lotti liberi con i seguenti indici:

  - rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, salvo diversa indicazione per specifiche aree.
  - altezza massima di edificazione fuori terra mt. 7,00 - 8,50 - 10,00 (vedere singola scheda) ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
  - altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
  - distanza dai confini dell'area di pertinenza mt. 5,00
  - distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, mt. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi

- Superficie utile lorda residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo; potrà essere realizzata una seconda residenza solo nel caso in cui questa sia inequivocabilmente giustificata dalla dimensione dell'attività produttiva esistente o prevista; in ogni caso non potrà essere superato il rapporto tra superficie abitativa e produttiva di 1/3, con un massimo comunque di mq. 300 di superficie utile lorda, salvaguardando il valore minimo di mq. 150.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, vedere art. 9)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale vedere art. 9
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Condizioni d'intervento:

Con il rilascio di permesso di costruire sono possibili gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti produttivi esistenti e nuova costruzione nei limiti fissati precedentemente.

Eventuali interventi di completa riorganizzazione urbanistica delle aree produttive sono ammessi se subordinati alla preventiva predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, estesi a tutta la zona.

Gli interventi di nuova costruzione per l'insediamento nei lotti liberi di nuove aziende o l'ampliamento delle aziende esistenti quando questo superi il 50% della superficie coperta degli edifici esistenti, sempre nel rispetto degli indici e delle norme precedentemente fissate, saranno ammessi con permesso di costruire subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'impegno da parte dei richiedenti, che dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi pari al 10% della superficie fondiaria di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'80% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali; inoltre la stessa convenzione dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 49 della L.R.U.. Le proposte progettuali dovranno, tra l'altro, prevedere adeguate soluzioni viarie che risolvano soddisfacentemente i problemi di accesso sulla Strada Statale e di circolazione interna.

Non sono richieste dismissioni per gli ampliamenti delle attività esistenti che non superino il 50% della superficie coperta esistente; in caso contrario dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

L'urbanizzazione della S.P.6 (con o senza la previsione dell'impianto di distribuzione del carburante) dovrà tenere conto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai

sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per l'area **AP1 – AP2 – AP4 – AP6 – AP13 – AP14 – AP17 e AP18** dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati e, per motivi di sicurezza, non saranno ammessi nuovi accessi direttamente sulla Statale.

Nella parte ancora libera dell'area AP13 gli interventi di ampliamento ammessi dovranno rispettare l'altezza massima di mt. 7,50 alla linea di gronda, dovranno prevedere fasce alberate (essenze autoctone) poste sul confine tra l'area produttiva e l'area agricola; inoltre gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un area di servizio pari al 10% della superficie territoriale della AP13 in ampliamento, da destinare a parcheggio pubblico (in dismissione o assoggettamento ad uso pubblico ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale) con particolare attenzione alla accessibilità dalla strada Provinciale.

Per l'area A.P. 11 non saranno ammessi accessi carrai verso l'area C.R.3. Si richiede altresì in sede di rilascio dei titoli autorizzativi le necessarie verifiche in clima acustico. Viene richiesta una valutazione preliminare dei materiali presenti sulle strutture oggetto di demolizioni al fine di verificare la presenza di sostanze pericolose e, se presenti, il loro trattamento ai sensi di legge. Per le zone di deposito a piazzale, ancorché mantenuti permeabili, si richiama il rispetto del regolamento 1/R del 20.02.2006. L'attuazione dell'area dovrà riguardare anche la previsione complessiva delle aree a verde; l'approvvigionamento dell'acqua ad uso potabile dovrà avvenire da acquedotto comunale; le acque reflue dovranno essere convogliate in fognatura pubblica. Dovrà essere limitata la pavimentazione impermeabile in particolare per i piazzali con valori di circa il 30%. Dovrà essere valutata la possibilità di produrre in loco energia pulita che utilizzi fonti rinnovabili (ai sensi del D.lgs 192/05 ed alla Legge Regionale 13/07 e s.m. ed i.).

Inoltre:

- in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;
- la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
- ove tecnicamente attuabile e per gli usi industriali dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto pubblico;
- l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);
- il terreno agrario a seguito delle operazioni di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;
- dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;
- in sede di progettazione dovranno essere evitate soluzioni ed elementi costruttivi che possano determinare eventuali conseguenze negative per l'avifauna;
- Si richiama altresì la valutazione di introdurre piantumazioni di quinte vegetate idonee a svolgere una funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po, come da DGR per la lotta alle specie invasive: "E' ammesso esclusivamente il ricorso a specie autoctone, adatte alle condizioni stazionali, e sarà dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive" (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale"").

Gli interventi nell'area A.P.18 saranno ammessi solo se integrati e facenti parte di un unico progetto urbanistico esecutivo che comprenda anche l'area posta in contiguità sul territorio del Comune di Lombriasco, al fine di realizzare un unico intervento edilizio ricadente su entrambe i comuni. Non saranno ammessi nuovi accessi sulla strada provinciale.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività produttive e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive.

Sull'area AP8 sono previsti, mediante intervento diretto, interventi di completamento, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti, con rapporto di copertura pari al 65% della superficie fondiaria. Negli interventi edificatori assentiti sull'area è altresì ammessa, data la presenza di elementi e strutture oggettivamente significative a ridosso della viabilità pubblica, la possibilità di riduzione della distanza dalla viabilità comunale sino ad un minimo di mt. 2,00 previo assenso dell'Amministrazione Comunale. L'area in ampliamento prevista con la variante parziale n.6 non potrà avere accessi lungo la strada di competenza provinciale, dovrà pertanto essere servita dell'accesso esistente; si rammenta il rispetto dell'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada in particolare i commi 8 e 9 per tutti gli accessi esistenti prospettanti la SP 30. Gli interventi dovranno rispettare l'indicazione topografica delle aree per servizi.

Sull'area AP8 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ad ulteriore specificazione delle prescrizioni contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione" si precisa che gli interventi sull'area oggetto della variante parziale 3 sono subordinati alla contestuale realizzazione di una recinzione che abbia le caratteristiche di opera di difesa idraulica. Tale opera dovrà essere progettata da figura professionale competente (ingegnere idraulico) che dovrà emettere apposita certificazione della adeguatezza della medesima quale intervento di riassetto territoriale funzionale alla minimizzazione del rischio idraulico presente.
- in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;
- la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
- ove tecnicamente attuabile e per gli usi compatibili dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);
- il terreno agrario a seguito delle operazioni di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;
- la recinzione sui lati nord ed ovest dell'area di intervento dovrà essere rifinita con accorgimenti e modalità ambientalmente gradevoli e consone allo stato dei luoghi (materiali di finitura, coloriture, utilizzo del verde e simili);
- dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;
- 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 in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. Le aree **AP5 – AP6 (parte) - AP7 – AP13** in zona U2 di PTO e di PdA è prioritario:
   - favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
   - favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
   - eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
   - contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

   Al fine di contenere effetti negativi nell'ecosistema fluviale, la localizzazione, le tipologie edilizie, le altezze degli edifici, le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio esistente, le reti infrastrutturali, le aree a servizio e la distribuzione del traffico, non dovranno in alcun modo indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale e dovranno salvaguardare i valori documentari e ambientali della stessa.

   Il completamento delle aree ancora libere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni di cui ai punti precedenti, dovrà avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze.

   Sui confini con le aree A1 e A2 di PTO e di PdA, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 70 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.

Sulla porzione di area produttiva AP5 ricadente nella classificazione geologica IIIAa sono ammessi, oltre al reperimento di standard per uso pubblico, utilizzi accessori e complementari alle attività insediate quali: sportivi, ricreativi, ludici, didattici, per spettacolo. Tali superfici potranno dunque essere attrezzate con strutture fuori terra semi-permanenti utili alle destinazioni d'uso richiamate, nonché interrate quali piscine, vasche di accumulo acqua piovana e similari; si veda a tal proposito le specificazioni di carattere geologico redatte in sede di Variante parziale 5). Si richiama altresì di perseguire un congruo inserimento ambientale/paesaggistico con particolare attenzione al mantenimento di un'elevata permeabilità dell'area e alla previsione di una mitigazione paesaggistica.

In particolare sull'area servizi parcheggio SP6 è ammessa la possibilità di utilizzi giornalieri per sosta camper e realizzazione degli eventuali servizi annessi, sempre in osservanza delle valutazioni geologiche e di protezione civile.

Si richiama altresì la valutazione di introdurre piantumazioni di quinte vegetate idonee a svolgere una funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po, come da DGR per la lotta alle specie invasive:

"E' ammesso esclusivamente il ricorso a specie autoctone, adatte alle condizioni stazionali, e sarà dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive" (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale"").

2. Le aree **AP10 – AP15**, ricadenti in zona A1 di PTO e di PdA, sono considerate attività extragricole, esterne alla FPF. Per tali aree sono consentite esclusivamente operazioni fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume o di superficie utile oltre agli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario, funzionale e realizzazione di impianti tecnici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta.

   Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alle seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

- L'area AP19, ricadente in zona A1 di PTO e di PdA, è considerata attività extragricola, esterna alla FPF. Per tale area sono consentiti gli interventi indicati nella scheda di zona. In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima ed impatto Acustico, in ragione delle attività lavorative svolte ed in previsione nelle strutture, al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative. Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alle seguenti indicazioni costruttive:
- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate ulteriori a quelle in essere e comunque strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti;
- si richiamano inoltre le prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico previste per l'area AP8.

3. Le aree **AP1 – AP2 – AP16** sono individuate dal PTO e del PdA come insediamenti produttivi arteriali esterni alla FPF e definiti, dalle N.T.A. di PTO e PdA, come "residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse".

   Sono ammesse le operazioni di recupero edilizio ed urbanistico, ampliamento degli impianti esistenti e completamento delle aree libere intercluse nel rispetto dei parametri specificati al punto (c) consistenza edilizia del presente articolo.

   Per l'area AP17 dovrà essere predisposto un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) che dovrà comprendere anche la parte già edificata al fine di studiare una soluzione urbanistica nel suo insieme tenendo conto delle preesistenze, delle vie di acceso e delle aree di rispetto. L'attuazione dell'area potrà avvenire anche per stralci funzionali. In tal caso dovrà essere preliminarmente predisposto ed approvato dalla Giunta un progetto unitario esteso a tutta l'area in cui, tra il resto, siano individuati i sub ambiti da sottoporre a singoli PEC al fine di non pregiudicare la realizzazione dell'intervento nel suo complesso, sia per quanto riguarda l'accessibilità generale dell'area, la sua fruibilità e l'individuazione delle aree servizio. La nuova edificazione dovrà tenere conto dei manufatti già realizzati uniformando le tipologie all'esistente sia per quanto riguarda le altezze le finiture esterne e le colorazioni; i nuovi edifici dovranno inoltre essere armonizzati alle preesistenze in modo da creare un impianto urbanistico lineare ed ordinato. In sede di PEC dovrà essere prevista la realizzazione delle aree, cartograficamente individuate, anche all'esterno della zona AP17, sui lati ovest ed est, di mitigazione, ovvero di loro parti proporzionali all'estensione dei singoli PEC. Tali aree aventi funzioni di filtro verde e

visivo nei confronti delle zone agricole circostanti e quindi di mitigazione e compensazione, dovranno essere sistemate con piantumazioni arboree ed arbustive con modalità di impianto che tendano alla massima naturalità. Su di esse, oltre a quanto direttamente connesso alla loro funzione ambientale-naturalistica e paesaggistica, è ammessa la realizzazione di opere accessorie per la sicurezza e la sorveglianza (comprese eventuali recinzioni da realizzare in rete metallica color verde), accessi all'area, nonché attrezzature ed impianti per la fruizione dell'area, lo svago e lo sport a servizio degli addetti della zona produttiva. Fermo restando la possibilità di prevedere in sede di PEC le aree per servizi secondo lo standard regionale, pari al 10 % della superfice fondiaria, (comprendendosi in essa anche le aree di mitigazione ambientale interne alla zona AP17) ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale. In corrispondenza del "percorso di fruizione" individuato dal PTO, il limite di edificabilità dovrà rispettare una fascia di 20 mt. mentre in corrispondenza del corridoio ecologico minore al confine con il comune di Lombriasco, il limite di inedificabilità dovrà rispettare una fascia di 15 mt, come puntualmente riportata sulla cartografia di PRG. Qualora in sede di PEC si rendesse necessario modificare l'esistente accesso viario all'area è fatto obbligo di acquisire l'autorizzazione da parte del competente Ufficio Provinciale.
Il PEC dell'area AP17 dovrà riguardare anche la previsione complessiva delle aree a verde; l'approvvigionamento dell'acqua ad uso potabile dovrà avvenire da acquedotto comunale; le acque reflue dovranno essere convogliate in fognatura pubblica. Dovrà essere limitata la pavimentazione impermeabile e studiata in modo appropriato la rete di raccolta delle acque meteoriche. Dovrà essere prevista una specifica area ecologica per smistare ed avviare ad una corretta gestione del recupero di eventuali rifiuti speciali. Dovrà essere valutata la possibilità di produrre in loco energia pulita che utilizzi fonti rinnovabili (ai sensi del D.lgs 192/05 ed alla Legge Regionale 13/07 e s.m. ed i.). La verifica delle condizioni di rischio e salute delle persone rispetto alle attività che si andranno ad insediare nell'area dovrà essere predisposta in fase di progettazione dei singoli fabbricati.

Inoltre:

- in sede di richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti dovrà essere predisposta la Valutazione di Clima Acustico al fine di verificare il rispetto dei parametri di legge ed eventualmente porre in atto azioni mitigative;
- la progettazione degli interventi previsti dovrà ispirarsi ai contenuti del Protocollo Itaca per gli edifici industriali;
- ove tecnicamente attuabile e per gli usi industriali dovranno essere previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto pubblico;
- l'impermeabilizzazione delle aree non edificate dovrà essere contenuta negli stretti limiti necessari e comunque la pavimentazione di piazzali e parcheggi, almeno nelle parti di minore percorrenza, dovrà essere realizzata con impiego di soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, prato armato e simili);
- il terreno agrario a seguito delle operazioni di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato e conservato, evitando eccessivi compattamenti in modo da preservarne le originarie caratteristiche fisico-chimiche, e dovrà essere riutilizzato negli interventi di sistemazione delle aree a verde per le quali dovranno essere impiegate specie arboree autoctone;
- dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante impiego di lampade per l'illuminazione esterna ad alta efficienza, provviste eventualmente di regolazione degli orari di accensione e del flusso luminoso;
- in sede di progettazione dovranno essere evitate soluzioni ed elementi costruttivi che possano determinare eventuali conseguenze negative per l'avifauna.

Il progetto esecutivo sarà sottoposto a VIA soltanto qualora sia prevista la collocazione sull'area di attività ricomprese tra quelle di cui agli allegati II e III della Legge 152/2006.

Nelle more di predisposizione ed approvazione del PEC previsto per la zona AP17 sono comunque ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzioni ed adeguamenti tecnologici e per la sicurezza richiesti da normative e leggi di settore, anche qualora comportino superfici coperte aggiuntive, nonché ampliamenti e completamenti strettamente indispensabili per assicurare

l'efficienza della produzione, purché comunque contenuti complessivamente nella misura massima del 20 % della superficie coperta esistente.

~~All'interno della zona AP17 è individuata un'area sottoposta a sequestro giudiziario, la cui utilizzazione è temporaneamente inibita; a seguito di dissequestro l'area assumerà automaticamente le destinazioni cartograficamente previste.~~

Sull'area di cui al Fg. 4, mapp. 202(p), 203(p), 239(p), 249 e 250(p), facente parte dell'ambito AP17 (porzione occupata dai ruderi di parte delle strutture produttivo-agricole del complesso di C.na Gamna, appositamente individuata mediante segno grafico), è prevista la demolizione delle strutture rimanenti (garantendo la stabilità delle porzioni non in proprietà poste in contiguità) e si ammette, ~~la possibilità di intervenire,~~ mediante Permesso di Costruire Convenzionato (in quanto zona esterna all'ambito di PEC già approvato), ~~con interventi di demolizione delle strutture rimanenti (garantendo la stabilità delle porzioni non in proprietà poste in contiguità) e~~ la ricostruzione delle superfici preesistenti quantificate in mq. 1.200 di s.l.p. e mq. 1.800 di superficie coperta. La nuova edificazione dovrà essere contenuta in un'altezza massima di metri 7,50, nonché garantire una coerenza con l'impianto originario del nucleo rurale con possibilità di utilizzo di un linguaggio architettonico "contemporaneo"; in sede di valutazione del progetto di ricostruzione gli Uffici Comunali, qualora lo ritengano necessario, potranno avvalersi del supporto della Commissione Locale del Paesaggio che avrà pertanto funzione consultiva. L'intervento è volto a soddisfare i fabbisogni di carattere sociale, sanitario, formativo e direzionale dell'azienda insediata nell'area ed in particolare si ammettono, in coerenza con quanto previsto da P.R.G. per gli ambiti produttivi, destinazioni ed utilizzi per funzioni integrate all'attività produttiva volte a soddisfare il benessere degli addetti e loro famigliari, nonché l'erogazione di servizi sociali al pubblico; in particolare:

- gli usi di supporto alla produzione sono relativi agli uffici di portineria, accoglienza dei soggetti esterni, gestione della logistica, formazione del personale e analoghe funzioni di direzionalità aziendale;

- i locali e gli spazi a servizio degli addetti e dei loro famigliari sono destinati alla cura del benessere psico-fisico, al soddisfacimento degli interessi culturali e delle esigenze di assistenza medica, fiscale, legale, ecc.;

- ferma restando la prioritaria destinazione al welfare aziendale, il centro servizi è anche accessibile alla fruizione pubblica per fornire prestazioni assistenziali a favore dei cittadini di Casalgrasso, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In riferimento all'ultimo punto del precedente elenco si impone che, in sede di convenzione, vengano stabiliti i termini principali di utilizzo sociale (pertanto a servizio di soggetti esterni all'azienda) del centro servizi benessere, demandando ad un successivo disciplinare, da approvarsi con Delibera di Giunta Comunale prima dell'agibilità, nel quale dettagliare in modo puntuale la fruizione pubblica.

Per la superficie dell'area AP17 oggetto di variante parziale nr.7 (di superficie pari a mq. 3.783) si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; qualora ciò non risulti possibile o opportuno si richiede di prevedere una monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune. Si richiede inoltre il rispetto delle seguenti disposizioni di carattere ambientale:

• Prevedere una percentuale di superficie da mantenere permeabile (circa il 30% della superficie totale prevista per l'edificazione) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si chiede di favorire l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"

reperibile alla seguente pagina web: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf. Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico dell'azienda produttiva in questione, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti;

• Prevedere, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, adeguati sistemi per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;

• Prevedere la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);

• I piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;

• Garantire la funzionalità e la salvaguardia di corpi idrici e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

• Garantire 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, secondo la normativa vigente;

• Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle nuove aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;

• Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco materiale inerte proveniente da fuori sito contenente semi o propaguli vegetativi di specie vegetali alloctone invasive (con particolare riferimento a quelle inserite negli elenchi aggiornati da ultimo con D.G.R. n. 1-5738 del 07/10/2022), 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 ed ecologicamente compatibili con il territorio, come previsto dalle Linee guida approvate con D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017;

• In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interrate, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;

• In sede di progettazione, 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, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi

edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

• per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarte del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

• il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne";

• il D.Lgs. 199/2021 prevede (punto 2 allegato 3) che gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

4. Sugli edifici esistenti nelle **AP3 – AP4**, ricadente nell'ambito della zona T, all'interno della FPF, di PTO e di PdA, saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettera a), b), c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, interventi di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto, anche comportanti ampliamenti, fino ad un massimo del 20% della superficie esistente".

   Gli interventi ammessi dovranno essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che dovrà contenere gli elementi informativi e valutativi di cui al comma 4 dell'art. 4.2 delle N. di A. del PTO e del PdA.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Nell'area A.P.5 dovrà essere mantenuta una fascia di arretramento di mt. 20 dalla viabilità di circonvallazione.

Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (A.P.N.)

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie
- s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

- p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)
- p3 - attività del settore terziario e attività direzionali: (vedere art. 9)

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode (vedere art. 9)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad ¼ della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Nuova costruzione per le aree **– A.P.N.2 – A.P.N.3**

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

  - rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinarsi a servizi di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.
  - altezza massima di edificazione fuori terra mt. 8,50 **-** 10,00 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
  - altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
  - distanza dai confini dell'area di pertinenza mt. 5,00
  - distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, mt. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi

- Superficie utile lorda residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli

impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo; potrà essere realizzata una seconda residenza solo nel caso in cui questa sia inequivocabilmente giustificata dalla dimensione dell'attività produttiva esistente o prevista; in ogni caso non potrà essere superato il rapporto tra superficie abitativa e produttiva di 1/3, con un massimo comunque di mq. 300 di superficie utile lorda, salvaguardando il valore minimo di mq. 150.

- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale, vedere art. 9
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

In fase di attuazione dovranno essere anche specificate:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

c) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore in considerazione delle attività che si intende insediare.

Condizioni d'intervento:

Per le aree **– A.P.N.2 – A.P.N.3** e obbligatoria la preventiva formazione di S.U.E. esteso a tutta l'area perimetrata; per le aree A.P.N.2 e A.P.N.3 gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie non inferiore a mq. 10.000; in questo caso dovrà essere rispettata la viabilità indicata dal P.R.G. e non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

Se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle A.P.N. o in alternativa monetizzate.

Quota non superiore al 30% di quella prevista dai conteggi di verifica potrà anche essere reperita all'interno della proprietà e aperta al pubblico anche solo periodicamente (es. orario di apertura dei negozi o orario di attività lavorativa) a insindacabile giudizio ed accettazione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso gli orari dovranno essere definiti in modo inequivocabile nella convenzione.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo

della superficie coperta con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle A.P.N., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B "Norme Geologico-tecniche di attuazione", allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 27 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinata esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: con i limiti di cui ai commi successivi

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di permesso di costruire per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

a) non utilizzati fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Per tali edifici potranno essere ammessi ampliamenti volumetrici, per riusi a fini residenziali, pari al 20% del volume residenziale esistente, solo per quanto necessario alle esigenze di sistemazione igienica e tecnica, da realizzare per quanto possibile mediante il recupero di eventuali strutture contigue. E' esclusa la variazioni delle altezze in atto che consentano di incrementare il numero dei piani o il superamento di quella massima consentita in ambito agricolo. L'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia di tipo B che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.).

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. Tali attrezzature dovranno avere un dimensionamento proporzionale alle documentate esigenze delle singole aziende agricole locali a cui risultano inequivocabilmente connesse;

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di costruire:
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamento e/o Sopraelevazione
  - Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume residenziale esistente non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli; tali interventi sono concedibili "una tantum".

- L'edificabilità di **strutture tecniche** si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile; la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e

del liquame prodotto.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

Per i nuovi impianti e per gli ampliamenti:

a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione: m. 50
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 20

b) suini, sanati, massimo 50 capi, e avicunicoli:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 1000
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 300
- distanza da ogni casa rurale: m. 50
- distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 20
- data la specifica localizzazione territoriale si ammette la possibilità di insediare una nuova attività di allevamento avicolo non intensiva sui terreni di cui al Fg. 12, mapp. 113 e 306, in deroga alla distanza di metri 1.000 di cui al presente punto b), prescrivendo comunque una distanza dai confini delle aree residenziali non inferiore a metri 400. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la fascia di rispetto di 30 m riportata sulle tavole di Piano, calcolata dal confine stradale. L'accesso agricolo esistente dovrà essere ampliato e adeguato alla normativa in vigore; dovrà rispettare l'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada in particolare i commi 8 e 9, dovrà essere provvisto della segnaletica conforme al Nuovo Codice della Strada, prima della realizzazione di eventuali opere si dovrà richiedere il necessario nulla osta al Settore Viabilità Reparto di Saluzzo, sulla base di specifici progetti esecutivi. Nella fascia di rispetto dalla strada di competenza provinciale non saranno ammessi bassi fabbricati o strutture anche di carattere tecnico di servizio all'allevamento, vasche di raccolta letame/liquami o altro sia fuori terre che interrate. Per l'area in oggetto, la cui attuazione determina consumo di suolo, si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune opportunamente definite; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità, di prevedere la monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

Le distanze da case di abitazione di terzi possono essere ridotte fino a distanze pari a quelle del conduttore qualora venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto.

l rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla superi, per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile, la quantità di mq. 200.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

Nelle aree agricole è consentita - indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato - la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi (solo nel caso in cui il fondo agricolo abbia una superficie maggiore di 1.000 mq.), per il deposito di attrezzi agricoli, avente superficie non superiore a mq. 20,00, altezza massima al colmo mt. 3,00 e altezza media interne non superiore a mt. 2,50. Tali fabbricati non saranno ammessi nell'ambito del P.T.O..

Detti fabbricati, da vincolare alla sola destinazione di deposito degli attrezzi agricoli e dei prodotti della coltivazione del fondo di pertinenza, dovranno risultare localizzati in ambito già servito da viabilità di accesso e sufficientemente discosto dalle aree perimetrate e dalla viabilità di rilievo sovracomunale.

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

  - altezza massima fuori terra mt. 7,00 o 9,00 alla linea di gronda (a secondo della collocazione all'interno delle fasce d'ambito del PTO e del PdA), eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
  - rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un terzo;
  - distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00, derogabile su accordo delle parti confinanti con atto registrato e trascritto;
  - distanze minime da pareti finestrate di edifici esistenti minimo 10,00 mt., in aderenza o a mt. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati.
  - distanza minima dalle strade Art. 15 - 16 delle presenti Norme;
  - le stalle del tipo tradizionale e non intensivo (non ammesse sul territorio comunale), dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
  - le strutture tecniche devono essere congruamente connesse alla conduzione dell'azienda e devono essere realizzate nel raggio di 100 mt. dal centro aziendale;
  - dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
  - dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.

- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:

  - l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda; per congruamente connessa si intende posta nel raggio perimetrale di non più di mt. 200 dove è sita l'azienda agricola con le strutture tecniche aziendali e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:

    a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;

    b) volume abitativo non superiore a 1.000 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;

    non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;

  - l'avente titolo della permesso di costruire non deve poter disporre di altra abitazione idonea

nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo (con atto notarile), da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo;

- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
- la dimensione minima di superficie agraria utile in proprietà sia pari ad almeno un ettaro;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00, e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai mt. 5,00 e da altri edifici abitativi non meno di mt. 10,00;
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali similari.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
  - mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
  - mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
  - mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
  - mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
  - mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
  - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
  - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 20,00 – 30,00;
  - le classi di coltura;
  - il trasferimento delle cubature.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliare
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.

In sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento

e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

L'intervento di demolizione e ricostruzione, per fini residenziali, sarà ammesso solo nel caso in cui sia asseverata, con perizia giurata, da tecnico abilitato, la precaria e pericolosa condizione statica dell'edificio oggetto della richiesta.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede la permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, purché la dimensione minima di superficie agraria utile in proprietà sia pari ad almeno un ettaro.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Presupposto del rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nell'ambito delle aree agricole - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti Norme - è la dimostrazione dell'esistenza di una azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzate al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di atto di vincolo notarile registrato a favore del Comune, dal quale risulti il vincolo a servizio dell'azienda.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. <u>AREE AGRICOLE RICADENTE NELLA ZONA DI TIPO “N”</u>:

   Tali aree sono riconosciute come aree di salvaguardia per il loro pregio paesistico e naturalistico e sono inedificabili. Attualmente non esistono né edifici rurali né edifici ad uso abitativo, sul territorio comunale, ricadenti in tale zona.

2. <u>AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO “A”</u>:

   In tutte le zone classificate di tipo "A", a prevalente interesse agricolo, gli interventi dovranno uniformarsi ai seguenti criteri,

   a) gli interventi edilizi nella FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;

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

c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

d) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;

e) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a) b) c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;

f) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;

g) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

L'altezza massima consentita per i nuovi interventi non dovrà superare i mt. 7,00.

3. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO "A1"(esterne alla FPF)

Sono aree senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo, che vi assume carattere dominante, in cui lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale.

Su tali aree sono consentiti:

- interventi, con destinazione agricola, di completamento e ristrutturazione edilizia senza consistenti incrementi della consistenza edilizia, con ampliamenti per adeguamento igienico-sanitari e funzionali, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente;
- interventi di ampliamento (maggiori del 20%) e di nuova costruzione (ad uso residenza rurale o per strutture agricole) subordinati al preventivo studio di VCA di cui all'art. 4.2 comma 4 delle N. d. A. del PTO. Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici, oltre a rispettare i parametri di cui al punto 1) dell'art. 24 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare le seguenti indicazioni costruttive:
  - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
  - i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

4. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO "A2" (interne alla FPF e nell'ambito di P.d.A.) :

Sono aree con parziali limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli o all'inondabilità. Gli interventi che comportano significativi aumenti di volume o della capacità insediativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di

interferenze o rischi idraulici in caso di piena.

In tali aree sono ammessi sugli edifici esistenti, il recupero edilizio ed urbanistico, il completamento e la ristrutturazione di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici senza modifiche della trama edilizia e viaria, e senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata.

Sono consentiti:

- interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza incrementi della consistenza edilizia;
- interventi di ristrutturazione ed ampliamento per adeguamento igienico-sanitari e funzionali, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, subordinati al preventivo studio di VCA di cui all'art. 4.2 comma 4 delle N. d. A. del PTO.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

All'interno dell'area perimetrata nella cartografia come ATTIVITA' SPORTIVA PRIVATA (A.S.) (pesca sportiva) sita lungo la strada statale verso Torino ai limiti del confine comunale verso Lombriasco, saranno ammessi esclusivamente interventi per il miglioramento della pubblica sicurezza e per la tutela della falda idrica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione"** e la **"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP), al fine di verificare la classe di idoneità.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 28 - AREE DI NUCLEO FRAZIONALE (N.F.)

Sono le zone perimetrate in cartografia (Fraz. Carpenetta, Fraz. Gamna) composte in prevalenza da case coloniche, destinate alle attività agricola ed alla residenza rurale.

Frazione Carpenetta

Nell'ambito di tale perimetrazione valgono le norme e le prescrizioni dell'area agricola di cui all'art. 27 (ad esclusione dell'area perimetrata come centro storico); per favorire un graduale riconversione dei volumi rurali sugli edifici che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., ed egualmente su quelli:

a) non utilizzati fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli,

o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola già presenti che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Per tali edifici potranno essere ammessi ampliamenti volumetrici, per riusi a fini residenziali, pari al 20% del volume residenziale esistente, solo per quanto necessario alle esigenze di sistemazione igienica e tecnica, da realizzare per quanto possibile mediante il recupero di eventuali strutture contigue. E' esclusa la variazioni delle altezze in atto che consentano di incrementare il numero dei piani. L'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia di tipo B che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.).

Per le piccole attività artigianali (fabbro, meccanico, ecc.) e commerciali esistenti in tali ambiti, saranno ammessi ampliamenti mediante il recupero di vecchie strutture agricole non più in uso.

Tutti gli interventi (sia su edifici esistenti che di nuova costruzione) dovranno essere effettuati nel massimo rispetto ambientale, con l'uso di materiali e di tipologia tipiche della tradizione locale.

Frazione Gamna

La fraz. Gamna ricade nell'ambito di applicazione del P.T.O. e più precisamente nell'area di tipo A1 (esterna alla fascia di pertinenza fluviale); in tale ambito valgono le prescrizioni di cui all'art. 27 dell'area agricola per tale tipo di area; la frazione è inoltre attraversata da un "percorso di fruizione" individuato ai sensi dell'art. 3.8 del P.T.O.; in tale area sono consentite nuove edificazioni destinate all'attività agricola; la fascia di rispetto dal confine stradale dovrà essere almeno 10 mt.. Tale riduzione non sarà ammessa nell'area di pertinenza del bene di interesse documentario e di architettura minore individuato nella grande cascina presente nella frazione, per una fascia di mt. 15 attorno a tutta la stessa cascina.

Art. 29 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parco, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali e di servizio verde privato.

In tali aree è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardino e parchi privati.

Le colture legnose non potranno essere in alcun caso indebolite o abbattute se non nel caso di malattie certificate dal corpo forestale dello Stato o da tecnici agronomi specializzati, previa autorizzazione da parte del Comune.

Non è generalmente ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per l'area a verde privato posta a nord-ovest del capoluogo ed individuata con sigla VP4 sono ammessi altresì usi a carattere sportivo/ricreativo e di spettacolo sia ad uso privato che ad eventuale uso pubblico, previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Si richiede di mantenere il più possibile lo stato naturale del terreno, limitandone l'impermeabilizzazione, con possibilità di realizzare strutture temporanee o semi-permanenti di carattere accessorio, ludico, di servizio (esempio: giochi per bambini, gazebo, aree picnic, palco per manifestazioni, etc…); si veda a tal proposito le specificazioni di carattere geologico redatte in sede di Variante parziale 5). E' altresì ammessa la realizzazione di viabilità "verdi", non asfaltate, di accesso all'area. Si richiama altresì di perseguire un congruo inserimento ambientale/paesaggistico con particolare attenzione al mantenimento di un'elevata permeabilità dell'area in luogo delle norme di gestione del piano d'area (vedasi ad esempio l'art.2.8) e alla previsione di una mitigazione paesaggistica. Si prescrive altresì anche la piantumazione di quinte vegetate idonee a svolgere una funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po, come da DGR per la lotta alle specie invasive: "E' ammesso esclusivamente il ricorso a specie autoctone, adatte alle condizioni stazionali, e sarà dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive" (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali

nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale""). Si richiede, in sede di rilascio dei necessari titoli autorizzativi edilizi o di autorizzazione allo svolgimento delle singole attività, di effettuare le necessarie verifiche di impatto acustico generato da quanto in previsione nei confronti dei ricettori e se del caso prevedere accorgimenti tecnici per garantire la minimizzazione degli impatti compatibili ex lege. Si richiama altresì l'opportunità di valutare la necessità di seguire le attenzioni ambientali della zona VP4 bis seguente anche solo per singoli aspetti.

Per l'area a verde privato posta a confine con la zona produttiva AP5 ed individuata con sigla VP4 bis sono ammessi altresì usi a carattere sportivo (anche motoristico compatibili con le atre zone poste in prossimità), ricreativi, ludici, didattici, per spettacolo. Tali superfici potranno dunque essere attrezzate con strutture fuori terra semi-permanenti utili alle destinazioni d'uso richiamate (esempio: giochi per bambini, gazebo, aree picnic, palco per manifestazioni, etc…), nonché interrate quali piscine, vasche di accumulo acqua piovana e similari; si veda a tal proposito le specificazioni di carattere geologico redatte in sede di Variante parziale 5). Per le strutture precedentemente indicate si ammette, data la loro precarietà, anche l'occupazione delle aree con indicazione delle viabilità in progetto e relativa fascia di rispetto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, da presentare in sede di rilascio del titolo autorizzativo, di smantellamento di queste a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale senza richiesta di risarcimento danni di qualsiasi forma. E' altresì ammessa la realizzazione di viabilità "verdi", non asfaltate, di accesso all'area. Si richiama altresì di perseguire un congruo inserimento ambientale/paesaggistico con particolare attenzione al mantenimento di un'elevata permeabilità dell'area in luogo delle norme di gestione del piano d'area (vedasi ad esempio l'art.2.8) e alla previsione di una mitigazione paesaggistica. Si prescrive altresì anche la piantumazione di quinte vegetate idonee a svolgere una funzione di filtro verso il vicino parco fluviale del Po, come da DGR per la lotta alle specie invasive: "E' ammesso esclusivamente il ricorso a specie autoctone, adatte alle condizioni stazionali, e sarà dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive" (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale""). Si richiede, in sede di rilascio dei necessari titoli autorizzativi edilizi o di autorizzazione allo svolgimento delle singole attività, di effettuare le necessarie verifiche di impatto acustico generato da quanto in previsione nei confronti dei ricettori e se del caso prevedere accorgimenti tecnici per garantire la minimizzazione degli impatti compatibili ex lege. Si richiamano ancora quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- 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 ritiene opportuno che venga assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti da dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto all'art.113, c.4 del D. Lgs 152/06 e smi. Si ricorda inoltre, se necessario, di gestire in modo ottimale le acque meteoriche, provvedendo a trattamenti appropriati delle acque di prima pioggia;
- nel caso specifico in cui la soggiacenza media della falda libera sia attestata pochi metri dal p.c., si raccomanda, la verifica, nella progettazione edilizia, dell'utilizzo delle

migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;

- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc…), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione 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 apparto vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

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 (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- 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, …);
- per le fasi di cantiere, si richiede di dottare 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;

- 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 pubbliche o di uso pubblico, 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.

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;

- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;

- Dovranno essere individuate misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere importante causa di mortalità dell'avifauna in quanto I volatili non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le norme tecniche di attuazione dovranno prevedere il utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati idoneamente serigrafati evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili ai volatili evitando collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli realizzata dalla stazione ornitologica svizzera Sempach nel 2008.

Art. 30 - ZONA T DI TRASFORMAZIONE NELL'AMBITO DEL P.d.A

Il piano individua una zona di trasformazione orientata, caratterizzata da rilevanti alterazioni antropiche dell'assetto naturale, suscettibile di essere recuperata con coordinati interventi trasformativi, per la ricomposizione ambientale, il reinserimento paesistico, l'insediamento di attrezzature e servizi per la fruizione sociale della fascia fluviale.

Gli obiettivi specifici, le modalità e le condizioni degli interventi trasformativi sono definiti dalla scheda progettuale n° 16 e nel relativo schema grafico illustrativo allegato al P.dA., che definiscono anche l'ambito progettuale d'intervento.

La cartografia di P.R.G. definisce l'ambito di progetto della zona T; tale ambito, al fine di realizzare un progetto globale di recupero ambientale, è assoggettato a Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà comprendere tutte le aree in esso inserite.

Per la precisa definizione degli interventi realizzabili si rimanda alla scheda progettuale n° 16 allegata alle N.T.A. del P.d.A. precisando che gli interventi previsti al punto 1.1 sono direttamente realizzabili

con permesso di costruire e non sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale.

Art. 31 - AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

E' l'area già attualmente utilizzata per l'estrazione di sabbia e ghiaia, con l'inclusione dei terreni di immediata vicinanza.

All'interno di tale area tutte le operazioni relative alla coltivazione della cava sono poste sotto la tutela della Legge Regionale 22 novembre 1978 n. 69 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutto ciò che concerne le concessioni e le autorizzazioni relative alla coltivazione della cava, valgono le procedure e le modalità previste dalla Legge succitata.

E' consentita la costruzione e/o l'installazione di tutte le strutture tecniche effettivamente necessarie per l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.

Per ogni tipo di intervento dovrà essere comunque verificata la compatibilità con la situazione di pericolosità segnalata dagli elaborati di indagine geomorfologica e con le limitazioni e prescrizioni operative derivanti dal P.d.A. del Sistema Regionale delle Aree Protette della fascia fluviale del Po. L'area per attività estrattiva ricade nella zona di trasformazione orientata n. 254T corredata da indirizzi progettuali specificati da apposita scheda di intervento (n. 16).

Art. 32 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)

A norma dell'Art. 13 e 27 della L.R.U., il P.R.G.C. individua le seguenti aree e fasce di rispetto:

Area I.T.1 - Cimitero

L'area è destinata agli impianti cimiteriali ed al loro ampliamento, comprendendo l'area antistante a complemento degli impianti stessi.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

All'interno di tale fascia di rispetto non sono consentite nuove costruzioni ma solo eventuali futuri ampliamenti del cimitero che non comporteranno necessariamente una ridefinizione della fascia di vincolo.

L'eventuale ampliamento del cimitero dovrà rispettare la distanza di mt. 5,00 dal ciglio della strada interpoderale individuata dal P.T.O. come percorso di fruizione.

Aree I.T.2 – I.T.3 – I.T.4 – I.T.5 Depuratore

Le aree così individuate sono destinate agli impianti di depurazione delle acque luride ed eventuali altri servizi simili o complementari per la collettività.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità pari a mt. 100, espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

Area I.T.6 - Pozzi di captazione dell'acquedotto comunale

L'area è destinata agli impianti di captazione ed all'approvvigionamento dell'acquedotto comunale.

Intorno a tale area esiste una doppia fascia di protezione con profondità variabile espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C.; tali fasce sono state approvate in data 10.01.94 con D.G.R. n. 41-31724.

Area I.T.7 – Impianti per la distribuzione del carburante

Sono le aree attualmente occupate dagli impianti per la distribuzione del carburante.

Per tali aree sono da intendersi richiamate tutte le normative specifiche e le regolamentazioni di settore, sia Nazionali che Regionali; ogni intervento edilizio dovrà risultare compatibile con le

normative vigenti alla data della richiesta.
Per ogni impianto è ammessa una superficie coperta non superiore al 30% dell'area di riferimento.

Prescrizioni d'intervento:

Le prescrizioni del presente paragrafo valgono su tutte le aree citate.

- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; per quanto attiene le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi si richiamano i disposti dell'art. 27 della L.R.U..
- Entro le aree S.P. ricomprese nella delimitazione del vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purché costruiti per iniziativa comunale. E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi pubblici.
- Nelle aree destinate ad impianti tecnologici, sono altresì ammessi tutti quegli interventi sulle strutture che si rendessero necessari per il miglioramento funzionale del servizio, nel rispetto di quanto previsto dalla Legislazione in materia.
- Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51, lett. c, e, g, v della L.R.U., possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. 33 - AREA DI SERVIZIO DI TIPO SPECIALE

E' l'area già attualmente utilizzata da una struttura di assistenza ai portatori di handicap e per attività socio assistenziali legate alla Fondazione Morelli.

L'edificio in cui è attualmente ubicata è sottoposta alla normativa relativa al Centro Storico e più precisamente a quella degli edifici da tutelare.

L'area viene estesa ai terreni contermini, su cui potranno sorgere gli edifici atti ad ospitare sia la residenza che le attività produttive collegate alla struttura di assistenza. Tali interventi potranno essere realizzati solo dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale indispensabili per la difesa del sito.

Dovranno essere osservate, nell'edificazione, le norme ed i parametri previsti all'art. 23 del centro urbano per i lotti liberi ed all'art. 25 per le aree per attività produttive, rispettivamente per le residenze e per le attività lavorative.

La perimetrazione comprende, altresì, anche l'area CS9 del centro storico; in tale area sugli edifici ex rurali esistenti, ai fini di una trasformazione degli stessi in strutture socio assistenziali, sarà ammesso, oltre agli interventi previsti di norma per le ristrutturazioni di tipo B nel centro storico, un ulteriore ampliamento una tantum da realizzarsi negli ambiti individuati in planimetria con linea tratteggiata rossa, con inserimenti tipologici consoni alle caratteristiche del fabbricato stesso e del centro storico. Tale intervento dovrà rispettare l'altezza massima alla linea di gronda dei fabbricati esistenti, (con eventuale sopraelevazione massima di 50 cm.) senza modificare le pendenze in atto ed il numero dei piani (massimo 2 piani f.t.). Sarà ammessa la parziale demolizione con ricostruzione di ridotte parti del complesso (fabbricati in area CS9), solo se motivata da particolari condizioni di degrado statico che non consentano il rispetto delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" (ai sensi del D.M. del 14.01.2008 e circolare esplicativa Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 617 del 02.02.2009), previa perizia statica asseverata a firma di tecnico qualificato.

L'intervento di recupero dei fabbricati in area CS9, come sopra specificato, dovrà prevedere

contestualmente la sistemazione dell'area a servizio SP12, in parte a parcheggio ed in parte ad area verde attrezzata ed il suo assoggettamento ad uso pubblico.

Ai fini della tutela della pubblica incolumità ed in attesa delle risultanze di indagine della Variante di adeguamento del PRGC al PAI, il settore dell'area definito a rischio di potenziale esondazione (classe IIIA) è da intendersi cautelativamente soggetto a vincolo di inedificabilità.

Art. 34 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)

Si riferiscono alle aree destinate a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti ed in progetto. La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate a servizi sociali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

(A) Destinazione d'uso

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s1 - servizi per l'istruzione
- s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
- s3 - spazi pubblici per parcheggio
- s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat. ecc.)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purché sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U. e le specifiche procedure previste dalla L. 1/78, fatte salve prescrizioni più restrittive stabilite in ottemperanza ai disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

(B) Tipologia d'intervento:

Su le aree e gli edifici individuati come S.P. sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 8 delle presenti Norme, al fine sempre di migliorare la funzione pubblica prevista.

Sugli edifici ricadenti nel centro storico ed individuati con S.P.8., S.P.9, S.P10, e parte del S.P.11 saranno ammessi gli interventi di cui all'Art. 8 fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, fatto salvo quanto necessario alla salvaguardia e valorizzazione di eventuali parti con tipologie o singoli elementi di pregio nonché dell'assetto originario delle fronti prospettanti sulla viabilità e/o spazi pubblici.

(C) Consistenza edilizia:

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti di iniziativa pubblica, privata (previa convenzione d'uso pubblico) o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi (parcheggi e verde), nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; nei casi in cui non siano individuati, il reperimento delle aree stesse dovrà avvenire secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 6 delle presenti norme.

In sede di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, saranno ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione dei servizi e degli spazi pubblici, ma non di quantità, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni per ogni area, contenute nell'elaborato 1-B **"Norme Geologico-tecniche di attuazione",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Tutte le aree per servizi ricadenti nei vari ambiti di classe III sono da intendersi soggette a vincolo di inedificabilità; non saranno pertanto consentite modifiche e destinazioni d'uso incompatibili con lo stato di rischio segnalato.

Si richiamano la normativa e le incombenze derivanti dalla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche.

Per l'area SP26 prospiciente alla viabilità provinciale 30 si richiede l'adeguamento dell'accesso esistente ai sensi di legge (segnaletica illuminazione dimensioni, etc…) e l'autorizzazione del Settore provinciale preposto.

Art. 35- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Il progetto territoriale operativo di "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" nonché il Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" individuano, quali elementi da recuperare e valorizzare, i beni di interesse documentario e di architettura minore, i corridoi ecologici e i percorsi di fruizione.

A tal fine, il presente articolo di seguito, disciplina gli usi e le modalità d'intervento, per ogni suddetta categoria di beni come segue:

Beni di interesse documentario e architettura minore.

La cartografia di P.R.G.C. individua con asterisco piccolo gli edifici e i complessi rurali di particolare interesse documentario. Per gli edifici e i complessi rurali, e per le loro aree di pertinenza, sono ammesse attività per il tempo libero, quali attività sociali, culturali e sportive di limitato impatto, attività ed usi urbani ed abitativi, residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, residenze permanenti ed attività artigianali, residenze temporanee ed attività turistico-ricettive coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse. Su tali edifici e complessi rurali sono ammessi gli interventi di cui alla lettera A), B), C) e D1) dell'art.

10 delle presenti N.T.A., nonché l'ampliamento unatantum del 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali. Le operazioni edilizie di cui sopra dovranno rivolgere particolare attenzione:

- alle aree di pertinenza, che dovranno mantenere nella loro funzionalità ed essere valorizzate;
- allo stato dei luoghi ed al ruolo del complesso edilizio nel paesaggio che dovranno essere valorizzati dagli interventi previsti;
- agli elementi caratterizzanti la tipologia e quelli costruttivi tradizionali o comunque rilevanti sotto il profilo documentario (camini, portali, affreschi, ecc.) che dovranno essere mantenuti e restaurati.

Il rilascio della Permesso di costruire, per gli interventi ammessi di cui sopra, è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali della Regione Piemonte.

Per le chiese ed i piloni votivi individuati in cartografia con l'asterisco piccolo saranno ammesse tutte le operazioni di recupero dei caratteri storici, culturali ed ambientali.

Il piano prevede una fascia di protezione inedificabile, di raggio pari a 50 mt., alla Cappella Santa Croce.

Corridoi ecologici e reticolo ecologico minore.

Lungo il tracciato dei corridoi ecologici e del reticolo ecologico minore, nell'area agricola ed all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area, è fatto divieto assoluto di edificare per una fascia di larghezza 15 mt. dalle sponde, in modo da salvaguardare e, ove necessario, ricostruire l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interrompere o mutilarne la funzionalità.

All'interno di questa fascia saranno consentite esclusivamente le operazioni di cui alla TAB. 2 allegata alle N.T.A. del P.T.O. e del P.d.A..

Percorsi di fruizione

Il piano individua, ai fini della fruizione della fascia fluviale, una rete di strade e percorsi che devono essere tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di VCA e previo parere favorevole dell'Ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dismesse per modifiche di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali e dalle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal piano o ad interventi di completamento ed adeguamento per utilizzazione esclusivamente ciclo-pedonale od equestre. E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati. Sono inedificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato, fatte salve puntuali diverse specificazioni previste nelle presenti N. di A. e/o rappresentate in cartografia, al di fuori del centro edificato; tale fascia è ridotta a mt. 5,00 nelle parti ricadenti nei nuclei frazionali individuati in cartografia, fatti salvi i vincoli d'intervento e d'uso gravanti sulle aree di pertinenza dei beni individuati con asterisco.

La scheda progettuale n° 16 individua particolari circuiti di fruizione turistica a carattere tematico.

I percorsi di fruizione collocati all'interno della zona T di trasformazione rientrano nel progetto

complessivo relativo a tutta l'area compresa nel suddetto ambito.

Art. 36 - AREE RICADENTI NELL'AMBITO DELLE FASCE A, B, C DEL "PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI"

Il presente P.R.G.C. individua, nella Tav. 2/a/3 di P.R.G.C., le Fasce Fluviali di cui al "Piano Stralcio Fasce Fluviali" (Legge 18.05.89, n° 183 e s.m. e i., adottato con del. n° 26/97 del 11.12.97, approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998), classificandole e normandole come segue:

Fascia di deflusso della piena (FASCIA A)

Obiettivo della fascia A è di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorire l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte.

Nella fascia A sono vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio
b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (discariche pubbliche e private, depositi a cielo aperto, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere)
c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree pere una ampiezza di mt. 10 dal ciglio delle sponda

Nella fascia A sono consentiti:

a) i cambi colturali;
b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
d) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
e) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
f) gli interventi di manutenzione idraulica che possono prevedere l'asportazione di materiale litoide dagli alvei
g) infrastrutture pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, che non siano destinate a fruizione collettiva, che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, previo parere di compatibilità dell'Autorità Idraulica competente
h) sugli edifici esistenti sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e con intervento volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
i) le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei Piani di Settore. In assenza di Piani di Settore, per un periodo massimo di due anni dalla data di approvazione del P.S.F.F., è consentito procedere ad eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti.

Fascia di esondazione (FASCIA B)

Esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. I limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni. Obiettivo della fascia B è di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della

laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nelle fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulica equivalente;
b) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nella fascia B, oltre quanto già consentito per la fascia A, sono altresì consentiti:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'asseto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
b) concessioni per le utilizzazioni produttive dei terreni demaniali subordinatamente al rilascio di un parere di compatibilità da parte dell'Autorità di bacino;
c) nelle aree esterne al centro abitato sono consentite le seguenti operazioni edilizie:
   - nuova edificazione, ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenziali rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento (risultante da specifica relazione idraulica);
   - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazioni degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quelle ultime;
   - interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

   sempre nel rispetto delle norme di PTO e del PdA, relative alla zona in cui ricade l'intervento;
d) nelle aree interne al perimetro del centro edificato, per gli interventi edilizi ed urbanistici, si applicano le norme della rispettiva area omogenea di P.R.G.C. in cui esse sono state individuate, sempre nel rispetto delle norme di PTO e del PdA.

<u>Area di inondazione per piena catastrofica (FASCIA C)</u>

Costituisce la porzione di territorio esterna alla precedente fascia B che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Per tale fascia sono consentite tutte le operazioni edilizie ed urbanistiche specificate negli articoli normativi relativi alle aree omogenee di P.R.G.C. in cui ricadono, e nel rispetto delle norme di PTO e del PdA.

Non è comunque ammessa la realizzazione di campeggi turistici nell'ambito delle fasce A e B del P.S.F.F.. La realizzazione dei parcheggi di attestamento veicolare, laddove previsti nell'ambito delle fasce A e B del P.S.F.F., devono essere realizzati con materiale permeabile. I progetti di tutte le opere pubbliche devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza di interferenze con i fenomeni idraulici naturali. Gli interventi e gli studi sono sottoposti al parere dell'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al P.S.F.F..

P A R T E III°

N O R M E F I N A L I

Art. 37 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi liberi da destinarsi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 38 – ALBERATURE E VERDE PRIVATO

Negli interventi edificatori di nuova costruzione nei lotti liberi e nelle aree di completamento è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

Art. 39 - COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulottes o case mobili.

Art. 40 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi, pubblici o privati, previsti dal presente P.R.G.C. dovranno prevedere l'adeguamento alla Normativa in vigore in materia di superamento delle Barriere Architettoniche secondo quanto previsto agli art. 32 comma 5 e 91 octies comma 3 della L.R.U..

Art. 41 - DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 06.08.67 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, nel rispetto della circolare P.G.R. del 30/12/91 n° 21/URE.

Art. 42 - DECADIMENTO DEI VINCOLI

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, fognatura, cimitero e simili, anche se non riportati nelle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

Art. 43 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Non essendo previste all'interno del P.R.G.C. aree specifiche per la realizzazione di programmi di edilizia pubblica residenziale, nel caso in cui se ne ravvisi la necessità, si dovrà procedere secondo i disposti di cui all'art.51 della legge 22.10.1971 n.865 o mediante P.E.E.P. formato ai sensi della L. 167/62.

Art. 44 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto non previsto nelle presenti disposizioni normative valgono le disposizioni e prescrizioni

contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

Art. 45 - VERIFICHE IDROGEOLOGICHE

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni, contenute nell'elaborato ***"Norme Geologico-tecniche di attuazione"*** e nella **"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica",** allegato allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico (ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale 08.05.1996, n. 7/LAP).

Art. 46 - ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA

Non esistono insediamenti per cui è previsto l'allontanamento perché in contrasto con destinazione di area, se non quelli agricoli posti all'interno del centro abitato.

Trattandosi di insediamenti piccoli e quindi di scarso impatto sulla destinazione specifica di zona non si prevede un allontanamento nei tempi di attuazione del presente P.R.G.C. con specifica forma, verificandosi la spontanea chiusura di tali attività.

Tuttavia, relativamente a tali insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive, potranno essere apportati eventuali ampliamenti o sistemazioni interne ai fabbricati purché nel rispetto delle modalità di intervento precisate negli articoli precedenti e delle seguenti disposizioni:

a) gli ampliamenti o le trasformazioni siano contenute entro l'area di proprietà così come risultava prima dell'adozione del P.R.G.C.;

b) gli ampliamenti siano in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva, e comunque non superiore a 1.000 mq.;

c) la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto a);

d) siano rispettati i vincoli posti per le aree agricole come all'art.27 delle presenti N.T.A.

e) escludere ampliamenti o conversioni o ristrutturazioni di edifici da destinare a stalle o ricovero animali.

P A R T E IV°

S C H E D E

N.B.: gli interventi ammessi sono quelli evidenziati con quadratino nero alla lettera (B) della scheda di zona, fatte salve le aree di C.S. in cui sono da intendersi in ogni caso prevalenti le indicazioni di intervento cartograficamente definite dalla Tav. 3/d.

Considerata la situazione di rischio segnalata dagli elaborati di indagine si precisa che i contenuti delle schede relative alle aree ricadenti totalmente o parzialmente negli ambiti classificati IIIB4 e IIIB3 sono da ritenersi indicativi per quanto attiene la capacità insediativi ed alle prescrizioni di tipologia di intervento e di consistenza edilizia. Pertanto, in attesa della variante che il comune dovrà adottare per il definitivo adeguamento del PRGC al PAI e per l'eventuale revisione delle fasce fluviali e indipendentemente da quanto previsto dalle singole schede, si stabilisce quanto segue:

1. nelle aree o parti di aree ricadenti nella classe IIIB4 saranno in ogni caso esclusivamente ammessi:
   - interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione;
   - interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti della destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi.
2. nelle aree o parti di aree ricadenti in classe IIIB3, oltre agli interventi precedentemente elencati, saranno ammessi:
   - interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e di volume;
   - interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale.