

COMUNE DI ROBELLA

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.C.

ai sensi della L.R. 26/01/2007 n.1

Variante di adeguamento L.R. n.28/99 e s.m.i.

Variante di adeguamento L.R. n.19/99 e s.m.i.

Variante aree a destinazione produttiva/ commerciale

**MODIFICA AI SENSI DEL 12° C. DELL'ART. 17
DELLA L.R. N.56/77 E S.M.I.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

DOTT. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

14100 ASTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Estensione ed applicazione del P.R.G.C. e successive varianti.....	3
Art. 2 - Elaborati del Piano Regolatore Generale.	3
Art. 3 – Dimensionamento del Piano.	7
Art. 4 – Capacità insediativa.	7
Art. 5 – Servizi.....	7
Art. 6 – Destinazione d’uso.	9
Art. 7 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.....	9
Art. 8 - Poteri di deroga.....	10

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Art. 9 - Attuazione del P.R.G.....	11
Art. 10 - Soppresso	
Art. 11 - Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire).....	12
Art. 12 - Presupposti per l'edificazione e relativa verifica.	13
Art. 13 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione.	14

TITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Capo I

Art. 14 - Articolazione normativa delle aree di piano e prescrizioni cartografiche.....	16
Art. 15 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico	16
Art. 16 - Fasce ed aree di rispetto.....	17

Capo II – Beni culturali e ambientali

Art. 17 - Tessuti edilizi agricoli e abitativi di valore ambientale.....	20
Art. 18 - Fabbricati di interesse storico – architettonico.....	20
Art. 19 - Fabbricati di valore ambientale cortine edilizie.	21
Art. 20 - Aree di valore ambientale	21
Art. 20 Bis - Aree a rischio archeologico.....	21

Capo III – Aree insediative residenziali

Art. 21 - Fabbricati di interesse storico-architettonico ed aree di pertinenza (As ₁).....	23
Art. 22 - Complesso insediativo di interesse storico-architettonico e parco (As ₂).	22
Art. 23 - Tessuto edilizio agricolo e abitativo di interesse ambientale(Aia _{1,2,3}).	24
Art. 24 - Fabbricato ed area di interesse ambientale (Aia ₄).....	26
Art. 25 - Aree di conservazione: tessuti edilizi consolidati privi di interesse ambientale (Aic _{1,2}).	26
Art. 26 - Aree parzialmente edificate, di conservazione e completamento (Ac _{1...5}).....	27
Art. 27 - Aree insediative residenziali di nuovo impianto (An _{1,2}).....	29

Capo IV – Aree agricole

Art. 28 - Aree agricole produttive.	30
Art. 29 – Edifici esistenti nelle aree agricole produttive.	32
Art. 30 - Area agricola di salvaguardia ambientale (Aa _S).....	37
Art. 30 Bis – Area agricola per coltivazione della cava sita in Loc. “Cascina Fabiano” .	37

Capo V - Aree per attività produttive e terziarie

Art. 31 - Aree per attività produttive e terziarie, di riordino e completamento, da attrezzare (Ap ₁ , Ap _{2/a} , Ap _{2/c}).....	38
Art. 32 – Subarea di nuovo impianto per attività produttive e terziarie (Ap _{2/b}).....	44
Art. 32 bis - Aree per attività commerciali (Arc _{1,2,3})	47

Capo VI - Impianti tecnologici, attrezzature e servizi sociali

Art. 33 – Aree per impianti tecnologici.	51
Art. 34 – Aree destinate alla viabilità.....	51
Art. 35 - Attrezzature e servizi sociali.....	52

Capo VII - Varie

Art. 35 bis – Autorimesse.....	54
--------------------------------	----

TITOLO IV – DEFINIZIONI E ADEGUAMENTI A LEGGI REGIONALI

Art. 36 - Definizioni degli interventi	55
Art. 37 - Definizioni urbanistiche <i>in adeguamento ai disposti della L.R. n. 19/99</i>	59
Art. 38 – Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. n. 28/99 e s.m.i.	62
Art. 39 – NORME FINALI	63

TITOLO I PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Estensione ed applicazione del P.R.G.C. e successive varianti.

Il Piano Regolatore Generale estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Robella.

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150, 28/11/1977 n. 10 e della Legge Regionale del 5/12/1977 1997 n. 56, Legge Regionale del 27/12/1991 n. 70, Legge Regionale del 29/7/1997 n. 41, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G.C., la Variante specifica e variante ai sensi L.R. 41/97 si applica al territorio comunale secondo le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano (cartografia) e nelle presenti norme di attuazione e relativi allegati: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione permesso di costruire a norma del Titolo VI delle predette Leggi Regionali, deve essere conforme alle prescrizioni del Piano.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono da intendersi le esecuzioni di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Gli immobili e le aree che alla data di adozione del presente P.R.G.C., la Variante specifica, e variante ai sensi L.R. 41/97 siano in contrasto con le disposizioni del Piano potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 2 - Elaborati del Piano Regolatore Generale.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

A) Relazione illustrativa

B) Allegati Tecnici

I0	- Inquadramento del territorio	Sc. 1:25.000
I1	- Relazione geologico-tecnica con allegate tavole illustranti le caratteristiche geomorfologiche del territorio	
I2	- Uso del suolo, aziende agricole, industriali e artigianali in atto	Sc. 1:5.000
I3	- Infrastrutture primarie esistenti e classificazione strade	Sc. 1:5.000
I4	- Proprietà comunali, classificazione strade ai sensi del D.M. 1404/68	Sc. 1:5.000
I5	- Infrastrutture secondarie e attività terziarie esistenti; destinazione d'uso degli edifici nelle aree insediative	Sc. 1:1.000 Sc. 1:2.000
I6	- Patrimonio edilizio esistente nelle aree	Sc. 1:1.000

	insediative: numero dei piani fuori terra ed epoca di costruzione degli edifici	Sc. 1:2.000
I7	- Vincolo idrogeologico	Sc. 1:10.000
I8	- Dissesti idrogeologici	Sc. 1:5.000
TC1	- Scheda di computo della capacità insediativa residenziale teorica per aree di piano.	
C) Tavole di Piano		
P1	- Rappresentazione sintetica del Piano	Sc. 1:25.000
P2	- Perimetrazione della aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	Sc. 1:5.000
P3	- Perimetrazione della aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	
	P3a - Cortiglione	Sc. 1:5.000
	P3b - Robella	Sc. 1:5.000
	P3c - Cavallo Bianco e Cavallo Grigio	Sc. 1:5.000
D) Norme Tecniche di Attuazione con allegate:		
Tc1	- Tabella riassuntiva della capacità insediativa residenziale teorica ed effettiva di P.R.G.C.	
TS	- Tabella della dotazione minima inderogabile complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	
TPN	- Tabella delle prescrizioni e delle norme edilizie	
E) Elaborati della 1° Variante Specifica		
BV	- Allegati tecnici	
I1V	- Relazione Geologica Tecnica per Zona Ap _{2/c}	
I5V	- CAVALLO BIANCO E CAVALLO GRIGIO Infrastrutture secondarie e attività terziarie esistenti; destinazione d'uso degli edifici nelle aree insediative	Sc. 1:2.000
I6V	- CAVALLO BIANCO E CAVALLO GRIGIO Patrimonio edilizio esistente nelle aree insediative: numero dei piani fuori terra ed epoca di costruzione degli edifici	Sc. 1:2.000
P1V	- Rappresentazione sintetica del Piano	Sc. 1:25.000

P2V	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	Sc. 1:5.000
P2Vbis	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo: Individuazione delle aree in variante	Sc. 1:5.000
P3V	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	
	P3a - Cortiglione	Sc. 1:1.000
	P3c - Cavallo Bianco e Cavallo Grigio	Sc. 1:2.000
P4V	- Delimitazione lotti, aree per servizi, viabilità, area Ap _{2/c}	Sc. 1:500
P5V	- Individuazione aree per servizi, viabilità, prescrizioni zona Ap _{2/b}	Sc. 1:500
TRV	- Schede tecniche di intervento per fabbricati rurali in disuso o abbandonati da recuperare all'uso abitativo o altro	
C	- Note Integrative	
H) Elaborati della Variante ai sensi L.R. 41/97, art. 1, comma 7-8		
A*a	- Relazione illustrativa	
NTA*	- Norme Tecniche di Attuazione (Testo Integrato)	
I5*V	- Cavallo Bianco e Cavallo Grigio Infrastrutture secondarie ed attività terziarie esistenti; destinazione d'uso degli edifici nelle aree insediative	Sc. 1:2.000
I6*V	- Cavallo Bianco e Cavallo Grigio Patrimonio edilizio esistente nelle aree insediative. Numero dei piani fuori terra ed epoca di costruzione degli edifici	Sc. 1:2.000
P2*V	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	Sc. 1:5.000
P2*Vbis	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo; individuazione delle aree in variante	Sc. 1:5.000
P3*V	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed	

urbanizzande, individuazione degli spazi pubblici ed uso del suolo	
P3*a - Cortiglione	Sc. 1:1.000
P3*b - Robella	Sc. 1:1.000
P3*c - Cavallo Bianco e Cavallo Grigio	Sc. 1:1.000

I documenti compresi nelle lettere C), D), E) e H) hanno, quanto al loro contenuto, carattere precettivo e vincolante.

La relazione illustrativa ha, per le parti non precisate nei documenti compresi sotto le lettere C) e D), valore programmatico.

Al suo contenuto occorrerà far riferimento quando si pongono problemi interpretativi o applicativi sulle indicazioni degli elaborati aventi natura precettiva. I documenti compresi nella lettera B) esprimono lo stato di fatto.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni di più elaborati prevalgono quelle delle tavole su base catastale o, in subordine, quelle con tavole a Scala 1:5.000.

La Variante di adeguamento del vigente PRGC ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAI è costituita dai seguenti Elaborati.

Elaborati di carattere urbanistico:

- Elaborato 1 Relazione Illustrativa
- Elaborato 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola P2*V Planimetria generale scala 1:5.000
- Tavola P3*aV Frazione Cortiglione, Perimetrazione scala 1:2.000
- Tavola P3*bV Sviluppo del Concentrico scala 1:2.000
- Tavola P3*cV Frazione Cavallo bianco, Cavallo grigio scala 1:2.000

Elaborati di carattere geologico:

- Relazione geologica
- Allegato 1 alla Relazione geologica: Prescrizioni tecniche di carattere geologico
- Studio idraulico integrativo del fondovalle del torrente Stura
- Allegati 1,2,3 allo studio idraulico
- Relazione integrativa
- Tav. 1 Carta geologico e geoidrologica sc 1:10.000
- Tav. 2 Carta geomorfologica e dei dissesti sc 1:10.000
- Tav. 3 Carta geoidrologica e delle opere idrauliche sc 1:10.000
- Tav. 4 Carta delle acclività sc 1:10.000
- Tav. 5 Carta litotecnica dei terreni sc 1:10.000
- Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1:10.000
- Schede rilevamento frane e schede SICOD
- Integrazioni cartografiche di dettaglio
- Cronoprogramma degli interventi di sistemazione dell'Area del Vallone

ELABORATI DELLA VARIANTE L.R. 1/07

Elaborati di carattere urbanistico:

- Elaborato 1 Relazione Illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani
- Elaborato 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola P2*V Planimetria generale scala 1:5.000
- Tavola P3*bV Sviluppo del Concentrico scala 1:2.000
- Tavola P3*cV Frazione Cavallo bianco, Cavallo grigio scala 1:2.000

Elaborati di carattere ambientale:

- Rapporto ambientale

- Programma di monitoraggio
- Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

Elaborati di carattere geologico:

- Schede geologico-tecniche di dettaglio (III fase), parziale riduzione della fascia di rispetto del Torrente Stura, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n.56/77

ELABORATI DELLA MODIFICA AI SENSI DEL 12°c. DELL'ART. 17 DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i.

- Elaborato 1 Relazione Illustrativa**
- Elaborato 2 Norme Tecniche di Attuazione**

Art. 3 – Dimensionamento del Piano.

Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Robella sono riferite ad un periodo di 5 anni. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 L.R. n. 56/77 e s.m.i., ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. è adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

La capacità insediativa residenziale teorica calcolata secondo i disposti dell'art. 20 della suddetta Legge, definita in 1270 abitanti, è commisurata al fabbisogno abitativo arretrato emergente dalla necessità di eliminare situazioni di obsolescenza e di degrado fisico, ed a quello addizionale relativo all'incremento di popolazione previsto, calcolato dalla data di adozione della deliberazione programmatica con le modalità e nella misura descritta nel capitolo III della Relazione Illustrativa.

Il fabbisogno abitativo complessivo (425 vani) soddisfatto in parte (35%) mediante il totale recupero del patrimonio edilizio esistente (148 vani) e in parte (65%) con la formazione di nuovi vani (n. 277).

Art. 4 – Capacità insediativa.

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

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| a) | per interventi di nuova costruzione a destinazione d'uso mista: | |
| | a1 – fabbricati unifamiliari | 120 mc/ab.; 40 mq/ab. |
| | a2 – fabbricati plurifamiliari | 100 mc/ab.; 33 mq/ab. |
| b) | per interventi di ampliamento | 35 mq/ab. |
| c) | per interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione | 40 mq/ab. |
| d) | Per interventi in aree agricole e destinazione d'uso abitativa connessa con l'attività | |

Art. 5 – Servizi.

Ai sensi dell'art. 4) quinquies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e del D.M. 1968, L.R. 56/77 e s.m.i. art. 21, il Piano Regolatore individua aree a servizi secondo lo standard di mq. 18 per abitante, per le ragioni e con i criteri esposti al Cap. III della Relazione Illustrativa.

Benché le previsioni del P.R.G.C. abbiano a tutti gli effetti validità a tempo indeterminato, la quantità di aree a servizi viene riferita al quinquennio, in ordine alla capacità insediativa teorica di cui al precedente art. 2.

I servizi si distinguono nelle seguenti classi:

A) Con riferimento al livello di utenza

- 1 - Servizi di urbanizzazione primaria; sono costituiti delle strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 2 - Servizi di livello generale: sono costituiti dalle opere di urbanizzazione secondaria quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercato, sede comunale, chiese e servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde.

B) Con riferimento alla funzione

- 1 - Servizi di urbanizzazione che costituiscono presupposto inderogabile per consentire nuove edificazioni; corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, intendendosi per rete di distribuzione della energia elettrica la concreta disponibilità della energia, ed escludendosi la pubblica illuminazione;
- 2 - Opere infrastrutturali di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo alla verifica dei presupposti, costituiscono presupposto della edificazione se ed in quanto tali siano ritenuti dagli strumenti di attuazione del Piano Regolatore, o, in difetto di questi, da valutazioni operate sul concreto in relazione alla quantità dell'intervento richiesto.

I servizi di cui alla lettera B), punto 1, debbono esistere per consentire ogni intervento edilizio, salvo lo eccezioni previste nel successivo art. 13.

Per quanto concerne i parcheggi la previsione minima di mq. 4,00 per abitante deve essere garantita in relazione ai nuovi insediamenti considerato che, rispetto agli insediamenti esistenti al momento dell' adozione del Piano, tale rapporto è rispettato.

Relativamente ai servizi di cui al punto 2 della lettera B), il P.R.G. assume i seguenti standards:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - | asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media | mq. 2,00 |
| - | attrezzature di interesse comune (sede Comunale, chiese, servizi religiosi, attrezzature sociali, culturali, sanitarie) | mq. 3,50 |
| - | verde attrezzato, aree verdi, aree sportive | mq. 12,50 |

Gli standards potranno essere, in sede applicativa, opportunamente riaggregati o disaggregati in modo da far luogo a sistemi funzionali ferma comunque restando la loro dotazione complessiva.

Il livello di urbanizzazione per consentire l'edificazione, salvo le eccezioni previste all'art. 13, si intende raggiunto quando:

 sia positivamente verificata ai sensi del successivo art. 12 l'esistenza dei presupposti per l'edificazione di cui alla lettera A, punto 1 e lettera B, punto 1 del presente articolo;

 sussistano, con riferimento ai servizi di livello generale di cui alla lettera A, punto 2, e lettera B, punto 2 del presente articolo, i livelli che, ai sensi dell'art. 12, determinano i presupposti per l'edificazione.

I programmi pluriennali di attuazione, qualora prescritti, dovranno garantire l'equilibrio tra i nuovi insediamenti e la dotazione dei servizi, secondo gli standards determinati dal Piano.

La capacità insediativa ammessa in sede di programma pluriennale di attuazione potrà essere stabilita anche con valutazione in termini sintetici delle urbanizzazioni, purché comunque siano garantiti tutti i servizi di cui alla lettera A), punto 1, del presente articolo.

Art. 6 – Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante della concessione permesso di costruire ed il P.R.G. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree.

Secondo i disposti dell'art.8 della L.R. n.19/99, per cambiamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente, si intende il passaggio, anche senza opere edilizie, ad una diversa classe d'uso di uno o più ambienti.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della L.R. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.

Il permesso di costruire o altro titolo abilitativo è dato per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda, ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto necessario.

La concessione Il permesso di costruire per la nuova destinazione potrà essere rilasciato se sia conforme a quella prevista dal Piano.

La Il nuovo concessione permesso di costruire potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del primo comma, art. 5, Legge n. 10 del 28/10/1977, una differenza, considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Non potrà essere rilasciato permesso di agibilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciatoo il permesso di costruire.

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

Le costruzioni realizzate o in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito indispensabile, assumono la destinazione in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C..

In caso di incertezza o di fabbricato inutilizzato si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso venne fatto in passato.

Art. 7 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti dalle presenti norme, dalle Tabelle Tp allegate e dalle tavole di piano, della presente Variante strutturale ai sensi della L.R. n.1/07, ove indicati, rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo articolo.

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di permessi di costruire o di altro titolo previsto, sulle stesse superfici, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si devono o intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire o altro titolo abilitativo deve essere corredato da una tavola che riproduca le aree asservite ed interessate dalla richiesta, mettendone in rilievo a tratto marcato i confini.

Art. 8 – Poteri di deroga.

Con la procedura dell'art. 41 quater e dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357, il sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Art. 9 – Attuazione del P.R.G..

Il P.R.G. si attua per mezzo di:

- a) interventi edilizi diretti
- b) strumenti urbanistici esecutivi e cioè:
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) a norma dell'art. 28, Legge 457/78 e dell'art. 41 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) di cui agli art. 13 e seguenti della Legge n. 1150 del 17/8/42 e degli art. 38, 39, 40, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18/4/65 n. 167 e successive modificazioni, e art. 41, L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C. o P.E.C.O.) di cui agli artt. 43, 44, 45, L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27, Legge n. 865 del 22/10/71, della Legge n. 1150 del 17/8/1942 e degli artt. 38 e 42, L.R.56/77 e s.m.i.;
 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.) di cui all'art. 47, L.R. 56/77 e s.m.i..

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. è definita, qualora il Comune sia obbligato a dotarvisi, dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.).

Gli interventi edilizi diretti e gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare tutte le prescrizioni del presente P.R.G.C..

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano obbligatoriamente soltanto nelle aree del territorio comunale indicate dal P.R.G. (nelle norme di attuazione e nelle tabelle Tp allegata o dal P.P.A).

In sede di formazione del programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consigliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può precedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al precedente comma sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i..

~~Art. 10 – Programmi pluriennali di attuazione. (soppresso)~~

Art. 11 - Intervento edilizio diretto. (Permesso di Costruire)

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, si applica l'intervento edilizio *diretto* (Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo al contempo vigente). Nelle zone dove è prescritta l'obbligatorietà di tale strumento, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini di determinare le limitazioni all'edificazione e incondizionatamente, fanno parte delle presenti norme le "Tabelle delle prescrizioni delle norme edilizie" Tp allegata.

Nell'ipotesi di difformità tra più elaborati prevalgono le indicazioni:

- 1) delle presenti norme e tabelle allegata;
- 2) delle tavole ad indice più ridotto.

Il permesso di costruire ai sensi D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., "Testo unico per l'edilizia" è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Con esclusione dei casi di gratuità di cui alle vigenti Norme di Legge in materia, il Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla vigente normativa.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire è subordinata al rilascio ~~della abitabilità~~ e della agibilità ai sensi del sopracitato D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i.

Art. 12 - Presupposti per l'edificazione e relativa verifica.

Il rapporto con le urbanizzazioni, che costituisce limitazione all'edificazione, si esprime in termini di concreta verifica della loro esistenza, per quanto concerne quelle che, ai sensi del precedente art. 9, lett. B, punto 3, costituiscono presupposto inderogabile per l'edificazione ed in termini di capacità insediativa per quanto concerne i servizi di cui pure al precedente art. 5, lett. A, punto 2.

La capacità insediativa, viene valutata in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione e deve corrispondere alle seguenti esigenze minime:

- esistenza dei presupposti inderogabili per l'edificazione;
- esistenza, secondo valutazione sintetica, di una quantità di servizi di livello generale non inferiore al 50% della dotazione prevista dal P.R.G..

Rimane fermo, ai sensi del penultimo comma del precedente articolo 5, che per le nuove edificazioni deve essere garantito il corrispondente incremento, peraltro sempre in termini sintetici, del livello delle urbanizzazioni primarie.

In relazione a quanto sopra si determina il seguente criterio:

- è ammessa nuova edificazione in misura pari ad ogni nuovo insediabile corrispondente convenzionalmente ad 1 vano/ab. ogni 25 mq. di superficie di terreno che si rende effettivamente usufruibile per essere adibito a servizio, sempre che sia soddisfatto il livello minimo dei servizi usufruibili complessivamente, determinato ai sensi del precedente 2° comma.

All'interno della valutazione sintetica, la previsione a parcheggi deve trovare corrispondenza piena, ai sensi del 6° comma del precedente art. 5.

Rimane ferma la valutazione discrezionale per i servizi di cui al punto 2) art. 5, nel senso che essi potranno essere richiesti quale presupposto per assentire la edificazione in relazione al tipo di intervento e pur in presenza di capacità insediativa.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili al fine di determinare la capacità insediativa sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza entro il triennio.

Tale garanzia è costituita:

- dell'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'Ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costruzione dell'opera;
- dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscano presupposti per l'edificazione e che intende concorrere a determinare la capacità insediativa corrispondente all'entità dell'intervento edilizio che si intende effettuare.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposita convenzione

comprendente la descrizione delle opere da eseguire con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanza. La convenzione deve essere trascritta a cura e spese del richiedente il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Fanno eccezione all'obbligo di stipulare la convenzione le opere di non rilevante entità, per le quali può essere sufficiente la specifica condizione apposta nell'atto concessionario.

Il richiedente il permesso di costruire dovrà comunque sottoscrivere il progetto dell'opera e fornire le necessarie garanzie finanziarie.

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

Sono inoltre, condizioni generali per il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo:

Il rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C., degli strumenti urbanistici esecutivi ove previsti e delle vigenti norme nazionali, D.P.R. 6/6/2001 N.380 e s.m.i., "Testo unico per l'edilizia".

La corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui ai commi precedenti, ove previsto.

L'idoneo accesso da strada pubblica o comunque da strada gravata da uso pubblico, con idonea rete di distribuzione idrica, idonea rete per smaltimento dei rifiuti liquidi, reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

L'assenza di cause che possono compromettere la stabilità geologica del suolo interessato, il rispetto delle specifiche prescrizioni di carattere geologico relative alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dell'area oggetto dell'intervento.

Art. 13 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione.

Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione di cui ai precedenti artt. 5 e 12, si fa eccezione in queste ipotesi:

A) Edifici rurali destinati alla residenza:

- lo smaltimento rifiuti liquidi potrà essere effettuato anche con sistemi equipollenti, che dovranno essere previsti negli elaborati di progetto per il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

La validità dei sistemi alternativi di smaltimento dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario, dall'ufficiale sanitario.

Eventuali interventi su edifici che a suo tempo abbiano usufruito di tale eccezione, ma che abbiano perso le caratteristiche rurali comporteranno l'adeguamento delle urbanizzazioni alle prescrizioni generali.

B) Interventi di recupero:

- con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, l'autorizzazione per gli altri interventi di recupero, nelle zone insediative A, B, C, comporta la necessaria dotazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera A, punto I, del precedente art. 5.

Si potrà derogare, motivatamente, per le opere di manutenzione straordinaria e risanamento, quando l'edificio sia di fatto usufruito al momento dell'adozione del Piano e l'intervento non comporti mutamento totale della destinazione d'uso, sempreché esistano opere equipollenti.

C) Per qualsiasi intervento di recupero da effettuare nelle aree insediative di interesse ambientale (As_{1,2}, Aia_{1,2,3}), della dotazione di parcheggi in zona, ferma restando la dotazione complessiva.

D) Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso in favore della residenza, laddove consentiti, negli agglomerati rurali e nelle case sparse di cui all'art. 29, sono ammessi pure in assenza dei seguenti presupposti relativi alle opere di urbanizzazione: (rif. art. 5, lett. A1)

- spazi di sosta e parcheggio
- fognatura
- rete idrica
- pubblica illuminazione

Negli elaborati di progetto dovranno essere previsti:

le modalità di approvvigionamento idrico;

le modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in merito (L.R. 13/90 e L.R. 48/93), e sottoposte all'approvazione dei competenti uffici sanitari;

dotazione di spazi a parcheggio privato.

E) Insediamenti produttivi industriali

Oltre alla verifica dei presupposti inderogabili per la pianificazione di cui al p.to 1, lettera A, art. 5, è necessaria la verifica della concreta esistenza dei servizi o attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (D.M. 2/5/68 n. 1444, art. 5 sub. 1), quali verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

TITOLO III PRESCRIZIONI SPECIFICHE

CAPO I

Art. 14 - Articolazione normativa delle aree di piano e prescrizioni cartografiche.

Il P.R.G. disciplina la tutela ed uso del suolo mediante prescrizioni definite topograficamente nelle tavv. P2, P3a,b,c, P2V, P3aV, P3cV, P4V, P5V, e normativamente nel presente titolo III, e nelle Tabelle delle prescrizioni e delle norme edilizie "Tp" allegate alle presenti norme, riferite alle aree e a singoli edifici esistenti ed in progetto.

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

- 1) Le aree sottoposte a vincoli
- 2) Le fasce ed aree di rispetto
- 3) I beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., le aree a rischio archeologico
- 4) Le aree insediative residenziali
- 5) Le aree per impianti industriali e artigianali ai sensi dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6) Il territorio produttivo ai fini agricoli ai sensi dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 7) Le aree per impianti tecnologici, attrezzature e servizi sociali.

Cartograficamente sono prescritti, oltre ai limiti delle aree, i seguenti segni grafici:

- le rettifiche di allineamenti stradali
- le linee di progetto di nuove infrastrutture
- le indicazioni di singoli edifici soggetti a particolari norme.

Art. 15 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ed aree boscate

In conformità a quanto disposto dal R.D. 3267/23 il P.R.G.C. conferma le aree a vincolo idrogeologico in atto sul territorio; per tali aree si richiamano i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; il rilascio della permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente è subordinata all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 ed al rispetto dei disposti delle successive leggi nazionali o regionali in materia.

I permessi di costruire o altri titoli abilitativi riguardanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree soggette al vincolo di tutela idrogeologica sono condizionate al rilascio della specifica autorizzazione rilasciata dal Presidente dell'Amministrazione provinciale, come previsto dalla vigente legislazione in materia".

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente dell'Amministrazione provinciale", previa verifica di compatibilità con i caratteri geomorfologici delle aree e con la tutela dei valori ambientali, le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazioni e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

Le aree boscate sono individuate sull'Elaborato P2*V, in scala 1:5.000, di P.R.G.C., per aree boscate si intendono quelle indicate nell'art.2 commi 2 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, in particolare: "Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle Regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5.

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti."

Le aree boscate, comprese all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico, anche se non cartograficamente definite" sulle tavole di PRGC, che assumono alla funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, sono vincolate ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.56/77 e s.m.i., al loro interno sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, secondo i disposti del sopracitato articolo.

Le aree boscate comprese all'esterno del perimetro del vincolo idrogeologico, quali i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimenti; anche se non cartograficamente definite sulle tavole di PRGC, costituiscono aree di valore ambientale; esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Art. 16 - Fasce ed aree di rispetto.

Il P.R.G. determina, a protezione di infrastrutture e impianti esistenti e/o previsti lungo le sponde dei torrenti e dei canali, adeguate fasce ed aree di rispetto entro le quali è vietata ogni nuova edificazione e l'ampliamento di edifici esistenti, sui quali sono tuttavia ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume.

Sugli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto(ad eccezione di quelle di cui ai successivi punti b e d) sono ammessi aumenti di volume fino al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o dell'impianto da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui ai successivi punti a, b, c, d, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Il P.R.G. identifica:

- a) le fasce di rispetto relative alla viabilità veicolare e pedonale ed alle piste agricole, individuate sulle tavv. P2, P3a,b,c, sulla base della classificazione, a lato dei nastri di cui alla tav. I3, e degli incroci stradali, attrezzati e non, applicate a garanzia della viabilità, degli ampliamenti delle corsie e dell'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Tali fasce sono normalmente da riservare alla realizzazione di nuove strade a corsie di servizio, all'ampliamento delle carreggiate esistenti, e, ove occorra, a parcheggi e percorsi pedonali e ciclabili, oltreché a piantumazioni e sistemazioni a verde, e soprattutto a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

A titolo precario, lungo le strade veicolari, potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante e recinzioni.

Le distanze minime tra gli edifici ed il ciglio della strada, da osservare

nell'edificazione lungo le strade, sono indicate nelle tavv. P2, P3a,b,c, di Piano e, comunque, laddove non specificatamente indicate in cartografia:

- nelle aree di completamento (Ac) e di nuovo impianto (An) la distanza non può essere inferiore a:
 - mt. 10,00 lungo la S.S. n. 590 della Valle Cerrina;
 - mt. 7,00 lungo le strade veicolari (provinciali e comunali);
 - mt. 5,00 lungo le piste agricole e le strade pedonali;
- nelle aree per insediamenti produttivi (Ap) la distanza non può essere inferiore a:
 - mt. 10,00 lungo la S.S. n. 590 della Valle Cerrina;
 - mt. 10,00 lungo le strade veicolari, pedonali e le piste agricole;
- nelle aree agricole (Aa) la distanza non può essere inferiore a:
 - mt. 30,00 lungo la S.S. n. 590 della Valle Cerrina;
 - mt. 20,00 lungo le strade veicolari (provinciali e comunali);
 - mt. 10,00 lungo le piste agricole e le strade pedonali;

Le strade poste sui confini tra zone diverse comporteranno sui due lati distanze minime dai cigli stradali corrispondenti a quelle previste rispettive zone da esse separate.

- b) Le aree di rispetto dei cimiteri, (m. 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, con le parziali riduzioni già approvate) definite dal P.R.G. ai sensi dell'art. 328 della Legge sanitaria T.U. 17/7/1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, individuate nelle tavv. P2V, P3aV, P3aV,b,cV.

In dette aree sono ammessi gli interventi previsti dalle specifiche Leggi di settore.

- c) Attorno alle nuove stalle di aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzioni altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le fasce di rispetto per le opere di presa degli acquedotti, per gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, per le pubbliche discariche.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto, lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi di profondità non inferiore a mt. 25,00, con obbligo di piantumazione di essenze o fogliame non caduco.

In dette fasce sono ammessi gli interventi di cui ai primi tre commi del presente articolo.

Le aree delle suddette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti stessi.

- d) Le aree inedificabili attorno agli edifici industriali, siano essi localizzati nelle apposite zone previste dal P.R.G. che in zone improprie, sono definite in mt.20,00 dal limite dei fabbricati.

Tali aree devono essere asservite alla proprietà degli edifici industriali, devono essere obbligatoriamente piantumate di essenze ad alto fusto e sono sottoposte alle prescrizioni contenute nei primi tre commi del presente articolo.

- e) Le fasce di rispetto per gli elettrodi, nelle quali l'eventuale edificazione è ammessa solo previa autorizzazione della Società o dell'Ente elettrico.

Indipendentemente dall'individuazione in cartografia, ai sensi del D.P.R. 21/6/68, n. 1062 sono stabilite le seguenti fasce di rispetto proporzionale alla tensione della linea e da valutarsi da entrambi i lati dell'asse dell'elettrodo:

fino a 30 KW	mt. 6,00
da 30 a 130 KW	mt. 12,00
da 130 a 220 KW	mt. 15,00
oltre 220 KW	mt. 25,00

- f) Lungo entrambe le sponde di tutte le acque pubbliche e dei colatori demaniali vigono le fasce d'inedificabilità assoluta stabilite dall'art. 96 del Regio Decreto del 25.07.1904 n. 523, aventi profondità non inferiore a m. 10,00; nel caso del Torrente Stura oltre alle fasce d'inedificabilità del Regio Decreto vigono anche quelle stabilite dall'art.29 della L.R. 56/77 e s.m.i. (pari a m.100), così come modificate a seguito dello studio idraulico sul Torrente Stura, che vengono individuate sugli Elaborati cartografici, in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000 della presente variante strutturale, elaborata ai sensi della L.R. 1/2007, con la quale detta fascia di rispetto vigente, pari a 100 m. è ridotta in parte (per la sola parte di territorio oggetto di questa variante) a m. 50, così come individuata nelle tavole di progetto.

La rappresentazione cartografica di tale limite assume un valore indicativo e dovrà essere puntualmente verificata in sede di redazione degli Strumenti urbanistici esecutivi o di istanza relativa ai Permessi di costruire o altri titoli abilitativi.

CAPO II BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 17 - Tessuti edilizi agricoli e abitativi di valore ambientale.

Il P.R.G. definisce beni culturali e ambientali le aree As_{1,2}, Aia_{1,2,3,4}, così come definite nelle Tavv. P2*V, P3a*V,b*V,c*V, richiamate nei successivi artt. 21, 22, 23 e 24.

In tali aree, fatti salvi i disposti dei predetti articoli è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri originari della trama viaria ed edilizia, gli elementi caratterizzanti l'ambiente ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale, individuati nelle Tavv. P3aV,b e sottoposti alla normativa dei successivi articoli 18, 19, 20.

E' richiesto a chiunque intervenire su fabbricati o manufatti compresi nel perimetro delle aree in oggetto di attenersi nella progettazione al rispetto delle linee architettoniche emergenti, alla scelta dei materiali idonei, alla cura dei particolari costruttivi e degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, coperture) che devono rispettare le tipologie tradizionali.

Art. 18 – Fabbricati di interesse storico – architettonico.

Il P.R.G. individua gli edifici già vincolati ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42, e gli edifici, o loro parti, cui riconosce valore storico architettonico, indicati nelle tavv. P3a*V,b*V,c*V. I suddetti edifici sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo; è ammesso l'adeguamento delle altezze interne nette dei piani esistenti alle altezze minime di legge quando l'intervento non comporti la sostituzione di volte o solai di pregio, è richiesto il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza per i beni Architettonici e paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli.

I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:

- la utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne.
Ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione degli interventi previsti nel presente articolo, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate, o nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove del caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.
- I manti di copertura devono essere mantenuti o ripristinati in coppi di laterizio o materiale che presenti colore ed effetto visivo simile, con esclusione di materiali metallici, plastici ed eternit.
- Le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno non possono, di norma, subire diversa disposizione rispetto a quella originaria.
- E' facoltà della pubblica amministrazione consentire quelle lievi modificazioni che, conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio, siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e abitabilità.
- Ove negli edifici oggetto di intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna originari (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.) tali elementi devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

Art. 19 - Fabbricati di valore ambientale cortine edilizie.

Il P.R.G. definisce di valore ambientale i fabbricati ricadenti in aree insediative residenziali di Piano individuati con apposita simbologia nelle tavv. P3a,P3a*V,b*V, e tutti i fabbricati con tipologia tradizionale (cascine, case rurali o altro) esistenti nel territorio, non localizzati nelle tavole del P.R.G..

Per tali edifici il Piano prevede la conservazione o il ripristino dell'impianto planimetrico, della tipologia architettonica e dei materiali edilizi tradizionali, oltre a tutti gli elementi di finitura esterna di interesse architettonico (portali, balconi, modiglioni, ecc.).

Per i fabbricati costituenti "cortina edilizia" (individuati con apposita simbologia nella Tav. P3b*) è prescritta la conservazione dell'attuale altezza di gronda sulle fronti prospicienti la pubblica via. Gli interventi ammessi sono la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo.

In caso di sostituzione di strutture murarie deteriorate l'organizzazione dei volumi, i materiali e le tecniche costruttive, i colori utilizzati dovranno armonizzare con l'ambiente circostante.

Art. 20 - Aree di valore ambientale

Il Piano definisce di valore ambientale alcune aree, individuate sulla Tav. P3*bV, a parco e giardino.

In dette aree, inedificabili, è prescritta la conservazione della destinazione d'uso e delle alberature esistenti che potranno, ove il caso, essere sostituite con essenze analoghe.

La Variante urbanistica individua, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., le fasce di rispetto di 150 m. dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.

La rappresentazione cartografica di tali limite assume un valore indicativo e dovrà essere puntualmente verificata in sede di redazione degli Strumenti urbanistici esecutivi o di istanza relativa ai Permessi di costruire o altri titoli abilitativi.

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, gli interventi ricadenti all'interno di tale fasce, dovranno essere sottoposti a preventivo N.O. da parte della Commissione Locale per il Paesaggio istituita ai sensi della L.R.1/12/2008 n. 32.

Art. 20 Bis - Aree a rischio archeologico

Le aree con accertate o fortemente indiziate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., art. 10 e art. 45, per incompletezza dei dati documentali o perchè in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

In queste aree, individuate come "aree a rischio archeologico" ed evidenziate cartograficamente sugli elaborati grafici della Variante al PRGC, in scala 1:2000 ed 1:5000, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Tali aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva, per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici, e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni, in funzione della maggiore o minore possibilità o probabilità di rinvenimenti.

CAPO III
AREE INSEDIATIVE RESIDENZIALI

Art. 21 - Fabbricati di interesse storico-architettonico ed aree di pertinenza (As₁).

Il Piano prescrive la conservazione dei fabbricati di interesse storico-architettonico (chiesa e casa parrocchiale) presenti nell'area, sottoposti alla normativa del precedente art. 18.

Area e fabbricati sono destinati ad usi sociali pubblici e/o di uso pubblico individuati nella Tav. P3a*V.

Gli interventi ammessi, descritti nella tabella Tp n. 1 allegata alla presenti norme sono attuabili mediante Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Art. 22 - Complesso insediativo di interesse storico-architettonico e parco (As₂).

Il P.R.G. prevede la conservazione, la valorizzazione ed il miglioramento funzionale del complesso insediativo e dell'area a parco di rilevante valore ambientale (tab. Tp. n. 2).

Il fabbricato di interesse storico-architettonico, individuato nella Tav. P3b*V e l'area parco sono soggetti rispettivamente alla normativa dei precedenti art. 18 e 20.

Sui fabbricati di valore ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 19.

Detti interventi devono essere eseguiti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo devono comunque risultare conformi all'8° comma dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i..

Interventi sui fabbricati e sulle aree che non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso in atto sono consentiti con Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti solo in favore della residenza o di usi sociali e/o pubblici, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo.

L'area in oggetto risulta classificata dagli Elaborati geologici, per quanto riguarda l'ambito comprendente il fabbricato di interesse storico-architettonico e gli edifici limitrofi, in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; mentre la restante parte destinata a parco, viene classificata in classe IIIa "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti".

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni tecniche della Relazione geologico (che sono riportate nei precedenti articoli) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza.

Gli interventi edilizi sono unicamente all'interno dell'area compresa in classe IIa₂ e sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della Relazione geologico tecnica.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Per la porzione di area As₂ compresa all'interno dell'Addensamento storico rilevante:
 Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)
 M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq)

Per la porzione di area As₂ esterna all'Addensamento storico rilevante:
 Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 23 - Tessuto edilizio agricolo e abitativo di interesse ambientale (Aia_{1,2,3}).

Il Piano definisce beni culturali le aree in oggetto e le sottopone alle prescrizioni del precedente art. 17.

Il P.R.G. prevede l'utilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio, la conservazione del tessuto e delle caratteristiche tipologiche tradizionali e la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Il Piano identifica in tali aree le zone di recupero di cui all'art. 27, Legge n° 457 del 05.08.1978.

Le prescrizioni di Piano si attuano per mezzo di piani di recupero di cui all'art. 28 della suddetta Legge, estesi all'intera area o a singoli immobili da individuare con successiva delibera così come previsto dall'art. 27, Legge n. 457/78, 3° comma.

In assenza di piani di recupero sono ammessi interventi sugli edifici preesistenti con Permesso di costruire, o altro titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo e nella "Tabella delle prescrizioni e delle norme edilizie" n. 3 allegata alle presenti N.T.A., salvo quanto prescritto per i fabbricati di interesse storico - architettonico e di valore ambientale, individuati sulle Tavv. P3a*V, b*V.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo in presenza di piani di recupero da approvarsi ai sensi di Legge.

In assenza di P.d.R. o di strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. n. 56/77 e s.m.i.:

- E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- Le aree libere devono restare inedificate, con la sola concezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici;
- Gli edifici per i quali sono ammessi interventi dovranno conservare la preesistente volumetria, altezza e perimetrazione, salvo che in caso di ampliamenti ove consentiti ai sensi del successivo comma.

Allo scopo di favorire il processo di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi ampliamenti di volumetria, planimetrici e/o in elevazione, sino al 20% della volumetria su cui è concesso l'intervento, salvo quanto prescritto dall'art. 18 per i fabbricati di interesse storico – architettonico, esclusivamente quando ricorrano le seguenti condizioni:

- a) che l'ampliamento planimetrico si renda necessario per dotare l'edificio di impianti tecnici o igienico – sanitari o per migliorarne l'impianto distributivo – funzionale con scale, corridoi o disimpegni, senza riduzione dei vani esistenti o recuperabili nel fabbricato, con esclusione di formazione di nuovi vani. Per impianti tecnici o igienico - sanitari si intendono: locale per la installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti leggi in materia, bagno o gabinetto, cucina.
- b) nei fabbricati agricoli utilizzati, al momento dell'adozione del P.R.G., che l'ampliamento perimetrico si renda necessario per creare attrezzature complementari

o di servizio all'attività quali silos, ricoveri attrezzi, depositi con esclusione delle stalle. Tale volumetria potrà anche non essere collocata in aderenza al fabbricato esistente, purché insista sull'area direttamente funzionale al medesimo, non prospiciente la pubblica via.

- c) che l'ampliamento in elevazione sia necessario per adeguare le altezze interne dei piani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., ai minimi previsti al D.M. 5 luglio 1975.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano e naturale a cura e spese della proprietà.

Tale decoro è oggetto di controllo e quindi di autorizzazione per tutte le opere che siano a tal fine realizzate.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

Le aree in oggetto risultano classificate dagli Elaborati geologici, in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav. 6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante (Aia₃):

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq)

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante (Aia_{1,2}):

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 24 - Fabbricato ed area di interesse ambientale (Aia₄).

Il Piano definisce l'area in oggetto "bene culturale" (art. 17, N.T.A.) e prevede la conservazione ed il miglioramento funzionale del fabbricato e dell'area a giardino di valore ambientale, sottoponendoli rispettivamente alla normativa dei precedenti art. 19 e 20.

Le prescrizioni relative agli interventi ammessi, alle modalità di attuazione e alle destinazioni d'uso sono contenute nella tabella "Tp" n. 3 allegata alle presenti norme.

Le aree in oggetto risultano classificate dagli Elaborati geologici, in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche- geomorfologiche di generale stabilità"; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Area compresa all'interno dell'Addensamento storico rilevante:
Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)
M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 25 – Aree di conservazione: tessuti edilizi consolidati privi di interesse ambientale (Aic_{1,2}).

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. identifica nelle aree in oggetto le zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/78, 3° comma.

Tutta l'area è soggetta a strumento urbanistici esecutivi tramite i quali sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica, senza incrementi di volumetria, considerando come volumetria totale tutta la superficie coperta dei fabbricati, chiusa da almeno tre lati. In assenza di piani esecutivi sui fabbricati esistenti, sono possibili con Permesso di costruire o altro titolo abilitativo vigente, esclusivamente gli interventi individuati nella tabella Tp n. 4, compatibilmente con quanto prescritto dai precedenti art. 18, 19, 20 per i fabbricati classificati sulle Tavv. P3a*V,b*V di "interesse storico architettonico", di "valore ambientale" o costituenti "cortina edilizia".

Eventuali incrementi di volumetria, planimetrica e/o in elevazione, sono ammessi purché non comportino aumento del carico insediativo, sino al 20% della volumetria su cui è concesso l'intervento, esclusivamente quando ricorrano le condizioni di cui ai punti a), b) e c) del precedente art. 23.

L'area in oggetto risulta classificata dagli Elaborati geologici, in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante (Aic₂ in parte):
 Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)
 M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq)

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante (Aic₁ e Aic₂ in parte):
 Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 26 - Aree parzialmente edificate, di conservazione e completamento (Ac_{1...5}).

Sulle tavole P3a*V,b*V, sono individuate le sole aree, già edificate nella quale il piano non consente interventi che comportino incremento del carico insediativi, pertanto sui fabbricati esistenti è consentito operare nei limiti degli interventi indicati nella allegata Tabella "Tp" n. 5, compatibilmente con quanto prescritto dal precedente art. 19 per i fabbricati classificati sulla tav. P3b*V di "valore ambientale".

Sulle aree di cui al 1° comma, qualora la densità edilizia dell'area asservita sia inferiore a quella di zona, sono consentiti interventi di nuova costruzione fino ad adeguamento alla densità prevista dal Piano: in tal caso la volumetria di nuova formazione non potrà avere destinazione d'uso residenziale.

Le aree libere sono edificabili con Permesso di Costruire con le modalità e secondo le prescrizioni contenute nella tabella "Tp" n.5. Per ragioni di salvaguardia dei valori paesistici nell'area C3, oltre alle prescrizioni della suddetta tabella, è necessario attenersi alle seguenti indicazioni: rivestimento esterno degli edifici in mattoni a vista, oppure intonaco a civile tinteggiato con i colori tipici, serramenti di colore marrone o in legno naturale, tetto a padiglione o a due falde con manto di copertura in coppi o tegole romane.

Le aree in oggetto Ac₁, Ac₂, Ac₃, Ac₄, Ac₅ sono classificate dagli Elaborati geologici, secondo il presente schema.

Le Aree Ac₁, Ac₂, Ac₃, Ac₄, Ac₅ sono comprese in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

L'Area Ac₂ è compresa parte in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; parte in classe IIIb₂ "Porzioni di territorio edificato nei quali gli elementi di pericolosità sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente".

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alla classe di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

In particolare gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento, di ristrutturazione edilizia e modifica di destinazione d'uso che comportino l'aumento del carico antropico, compresi all'interno dell'ambito territoriale classificato in classe IIIb₂, potranno essere realizzati solo a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente (tali interventi di riassetto sono meglio specificati al precedente art.4 delle presenti integrazioni alle N.T.A. vigenti).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante (Ac₃):

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq)

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante (Ac_{1,2,4,5}):

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 27 - Aree insediative residenziali di nuovo impianto (An_{1,2}).

L'utilizzo edificatorio delle aree in oggetto è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto di servizi e infrastrutture in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C..

La tabella "Tp" e TpV" n. 6, allegata alle norme, prescrive i tipi di intervento, le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso ammessi.

Le aree in oggetto risultano classificate dagli Elaborati geologici, in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologiche-geomorfologiche di generale stabilità"; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Aree esterne all'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

CAPO IV
AREE AGRICOLE

Art. 28 - Aree agricole produttive.

Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola - in attesa di più precise indicazioni che derivino dai piani zonali di sviluppo agricolo - tutte le parti di territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme, risultino utilizzate a fini produttivi agricoli (art. 25 L.R. n. 56/77 e succ. modif.) e non siano diversamente destinate dal P.R.G..

Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali fissati dall'art.25, L.R. n. 56/77 e succ. modif. il P.R.G. individua alla tav. P2*V l'area Aa₂, comprendete i terreni a bosco e l'area Aa₁ comprendente i terreni a colture diverse.

A tutti i terreni compresi in tale area è in ogni caso attribuita una densità edilizia fondiaria corrispondente a quella che la suddetta Legge Regionale prevede per la classe dei terreni a seminativo e prato permanente.

E' in facoltà degli interessati documentare, all'atto della richiesta di permesso di costruire, o altro titolo abilitativo al contempo vigente, la eventuale diversa classe di appartenenza dei terreni ai fini di poterne utilizzare corrispondenti maggiori indici di densità previsti dal citato art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando che i terreni catastalmente classificati incolti improduttivi sono comunque privi di densità edilizia.

Nelle aree agricole sono ammesse:

- 1) La residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola, ai sensi art. 25, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 2) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola. (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
- 3) Impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorché non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- 4) attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante.

Sono ammessi altresì gli allevamenti zootecnici industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1° classe del D.M. 12.2.71 alle seguenti condizioni:

- non sia superato il rapporto di 40 q.li di peso vivo di bestiame da allevamento per ha di superficie aziendale;
- l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 25,00 dall'abitazione del proprietario e mt. 50 dalle abitazioni di terzi;
- se ubicati nel centro aziendale, i fabbricati destinati all'allevamento di cui sopra, concorrono al conteggio del rapporto massimo di copertura ammesso;
- se esterni al centro aziendale devono essere serviti da strada veicolare con adatta attrezzatura per la sosta degli automezzi ed il carico e scarico bestiame e disporre di una superficie libera complessiva - adeguatamente drenata e sistemata - pari almeno alla superficie coperta dell'impianto.

La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziali di fabbricati preesistenti - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni

particolari delle aree formanti il centro stesso, quali: aia, cortile, depositi di letame, orti familiari, ecc.. Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

La verifica del rapporto di copertura non è richiesta, per interventi di ampliamento degli edifici esistenti nei casi e nei limiti fissati al successivo art. 29, punti a) e b).

La densità edilizia fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti produttivi) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congruo ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

La densità edilizia fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole e agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità edilizia fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere per 20 anni all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservito definitivamente al centro stesso.

Mutamenti di destinazione d'uso per edifici di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente nei casi previsti dall'art. 25, 7° comma, L.R.56/77 e s.m.i..

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- densità edilizia: Area Aa₁ mc/mq 0,02
 Area Aa₂ mc/mq 0,01
- altezza massima degli edifici: mt 7,50 (solo per residenze rurali)
- distanza dai confini: minimo mt 5,00
- confrontanza: minimo mt 10,00
- allineamenti stradali previsti dal P.R.C. alle tavv. P2*V, P3a*V, b*V, c*V, o in difetto all'art. 16, punto a) delle presenti norme.

I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole e agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare però i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente.

I locali per il ricovero di animali, concimaie, depositi di letame, ecc., devono rispettare una distanza minima di mt. 25,00 dai locali di abitazione del proprietario e mt. 50 dalle abitazioni di terzi.

All'interno delle aree agricole sono ricomprese le seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe II Pericolosità geomorfologica media o moderata

Ila₁) Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica;

Ila₂) Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità, all'interno di queste aree sono individuate le aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti, (EmA);

Ilb₁) Settori di fondovalle potenzialmente inondabili per fenomeni caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche;

Ilb₂) Settori di versante che non presentano situazioni di dissesto, ma per le quali scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e/o dei terreni di copertura impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine;

Classe III Pericolosità geomorfologica elevata

III Indifferenziata) Porzioni di territorio inedificato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che allo stato attuale di approfondimento delle analisi sono da considerare inidonee a nuovi insediamenti

IIIa₁) Porzioni di territorio inedificato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia), all'interno di questa classe sono individuate le aree soggette a fenomeni di dissesto quali:

Sono comprese in questa classe le aree classificate Ee ed Eb in base allo studio idraulico integrativo del fondovalle del Torrente Versa e le aree classificate Ee con criterio geomorfologico.

IIIa₂) Porzioni di territorio inedificato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree dissestate, in frana, soggette a fenomeni di erosione o inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia).

In questa classe sono comprese tutte le zone di versante inedificate, caratterizzate da fenomeni gravitativi attivi o quiescenti oltre alle aree contigue a questi, che conservano identici caratteri morfologici, litologici e litotecnici e di acclività.

IIIb₂) Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; (zone di fondovalle: aree inondabili classificate Ee o Eb, sulla base delle risultanze degli studi idraulici integrativi; aree classificate Ee o Em sulla base della caratterizzazione geomorfologica, Aree di versante: zone dissestate o in frana, le cui caratteristiche di pericolosità sono riconducibili a quelle descritte per le classi IIIa).

IIIb₃) Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; (Aree comprese in perimetrazioni di dissesti attivi).

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alla classe di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

Art. 29 – Edifici esistenti nelle aree agricole produttive.

La seguente specifica normativa è riferita alle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del Piano, fatte salve le norme specifiche per i fabbricati classificati nelle tavv.P3a*V,b*V,c*V, come beni culturali e ambientali.

In ogni caso gli interventi ammessi su fabbricati che presentino le caratteristiche descritte al 1° comma, art. 19 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare, circa la tipologia ed i materiali edilizi da impiegare, le prescrizioni contenute in detto articolo.

Sui fabbricati ricadenti in fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di seguito previsti per la categoria cui il fabbricato appartiene, nei limiti di cui al 2° comma, art. 15 delle presenti N.T.A..

All'interno delle aree agricole sono ricomprese le seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe II Pericolosità geomorfologica media o moderata

IIa₁) Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica;

IIa₂) Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità, all'interno di queste aree sono individuate le aree inondabili da acque

con bassa energia e/o tiranti modesti, (EmA) ;

IIb₁) Settori di fondovalle potenzialmente inondabili per fenomeni caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche;

IIb₂) Settori di versante che non presentano situazioni di dissesto, ma per le quali scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e/o dei terreni di copertura impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine;

Classe III Pericolosità geomorfologica elevata

III Indifferenziata) Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che allo stato attuale di approfondimento delle analisi sono da considerare inidonee a nuovi insediamenti.

IIIa₁) Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia), all'interno di questa classe sono individuate le aree soggette a fenomeni di dissesto quali:

Sono comprese in questa classe le aree classificate Ee ed Eb in base allo studio idraulico integrativo del fondovalle del Torrente Stura e le aree classificate Ee con criterio geomorfologico.

IIIa₂) Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree dissestate, in frana, soggette a fenomeni di erosione o inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia).

In questa classe sono comprese tutte le zone di versante inedificate, caratterizzate da fenomeni gravitativi attivi o quiescenti oltre alle aree contigue a questi, che conservano identici caratteri morfologici, litologici e litotecniche e di acclività.

IIIb₂) Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; (zone di fondovalle: aree inondabili classificate Ee o Eb, sulla base delle risultanze degli studi idraulici integrativi; aree classificate Ee o Em sulla base della caratterizzazione geomorfologica, Aree di versante: zone dissestate o in frana, le cui caratteristiche di pericolosità sono riconducibili a quelle descritte per le classi IIIa).

IIIb₃) Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; (Aree comprese in perimetrazioni di dissesti attivi).

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alla classe di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tavola "Planimetria generale" in scala 1.5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I..

a) Attrezzature rurali funzionali alle aziende agricole attive

Le attrezzature rurali esistenti al servizio di aziende agricole funzionanti (indicativamente individuate nella tav. I2), possono essere sottoposte ad interventi di recupero tendenti al potenziamento e ammodernamento della azienda e al suo riattamento funzionale:

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamento degli edifici esistenti fino al 20% della superficie utile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- ricostruzione dei fabbricati le cui caratteristiche tipologiche e strutturali non

consentano un riutilizzo razionale per le specifiche esigenze dell'azienda agricola, nel rispetto del rapporto di copertura fissato al precedente art. 28.

La destinazione d'uso in atto dei fabbricati in oggetto non può essere modificata se non per cessazione dell'attività aziendale.

In tal caso il riuso è consentito per destinazione artigianale e/o residenziale, purché nei limiti della volumetria preesistente.

b) Case rurali utilizzate in conformità con le destinazioni di zona

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione d'uso residenziale al servizio della residenza esistente e ampliamento alle seguenti condizioni:

- 1) che la destinazione d'uso ammessa non comporti ampliamento della volumetria esistente; tale intervento è consentito sia per migliorare le condizioni abitative in atto attraverso il reperimento di servizi igienici e/o tecnici, sia per il recupero ed il riuso dell'esistente;
- 2) che l'ampliamento del perimetro del fabbricato (senza variazioni di destinazione d'uso) non ecceda il 20% della superficie utile esistente: mq 25 di superficie utile sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- 3) che l'ampliamento in elevazione non ecceda il minimo necessario a garantire che i locali interni raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla legge senza aumentare il numero dei piani esistenti.

c) Fabbricati in disuso o abbandonati

Per i fabbricati rurali in disuso, abbandonati, o comunque non più funzionali all'attività agricola, individuati nella tav. P2*V con la sigla FrR, il piano ne prevede il riuso, oltre che per le destinazioni proprie di zona, anche a fini artigianali, compresi magazzini e depositi di materiali, automezzi, e/o residenziali, a condizione che si prestino ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Inoltre non dovranno risultare assoggettati al mantenimento della destinazione agricola per le motivazioni ed alle condizioni dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i., fatte salve le prescrizioni per il FrR2, che trovasi in zona ora a destinazione produttiva Ap_{2/c}.

Per detti fabbricati vale la seguente normativa specifica.

In base alla tipologia costruttiva, sono riconoscibili 4 tipologie di fabbricato:

- 1) Fabbricato con superfici destinate alla residenza rurale e superfici a rustico;
- 2) Fabbricato completamente rustico, con:
 - a) spazi aperti e chiusi
 - b) solo spazi aperti
 - c) solo spazi chiusi
- 3) fabbricato con corpo principale come 1) e corpi accessori come 2)
- 4) Fabbricato a tipologia costruttiva assimilabile al produttivo, adibito originariamente a stalla o magazzino, ecc.

In base alla tipologia insediativa, riconoscibili 2 casi:

- edificio isolato
- edificio appartenente a borgata rurale

In ogni caso, è ammesso il recupero solo a patto che gli edifici siano in muratura e chiusi da tre lati.

Tipologia 1)

Sulla base dell'esatta individuazione delle unità abitative, possibilità di ampliamento sino a mq. 120 per unità abitativa, sempre nei limiti del perimetro dell'edificio esistente.

Gli spazi già chiusi da 4 lati potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo.

Gli spazi aperti dovranno essere chiusi con vetrate sostenute da telai in ferro, in modo da salvaguardare l'alternarsi di vuoti e pieni esistenti in origine.

Tipologia 2)

Le parti già chiuse completamente potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativa purché, nei limiti della sagoma originaria, si possano rispettare le altezze minime di legge.

Per le parti aperte, è possibile la chiusura massima di 1/3 della superficie con tamponamenti in muratura, mentre la restante superficie potrà essere chiusa da vetrate con telaio in ferro pieno.

Tipologia 3)

Per il corpo principale vale quanto disposto per la tipologia 1), mentre per i corpi accessori, costituenti pertinenze, l'uso consentito è il seguente:

- box auto o cavalli;
- verande-soggiorno non di abitazione continuativa;
- serre e magazzini;
- spogliatoi e servizi per eventuali attività sportive.

La chiusura di tali corpi accessori potrà essere effettuata unicamente con vetrate o grigliati in mattoni pieni simili a quelli già esistenti nella zona. E' ammessa la formazione di parapetti in mattoni pieni o cemento armato intonacato.

Gli spazi a servizio, che debbono essere chiusi, dovranno essere ricavati verso le pareti chiuse già esistenti.

Tipologia 4)

Le strutture esistenti potranno essere oggetto di variazione di destinazione d'uso da rurale ad artigianale compresi magazzini, depositi di materiali ed automezzi, (tali interventi dovranno prevedere la cessione o l'assoggettamento di idonee aree per attrezzature e servizi pubblici, nella misura pari al 10% della superficie fondiaria del lotto di intervento).

È ammessa all'interno della sagoma degli edifici esistenti la realizzazione di una unità residenziale di sup. non maggiore di 120 mq. di s.u. da destinare ad abitazione del custode o del proprietario, e di uffici legati all'attività principale di superficie non maggiore di 50 mq. (oltre a relativi servizi igienici).

La realizzazione delle unità pertinenziali di carattere residenziale e/o uffici, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche acustiche passive degli edifici di cui al D.P.R. 512/1997 e s.m.i..

ORIZZONTAMENTI E COPERTURE

Nell'ambito della sagoma originaria, possibilità di elevare il piano dei solai sino al raggiungimento dei minimi di legge. Non potrà invece essere sopraelevato il tetto, nel caso sia possibile ricavare locali mansardati sfruttando per l'altezza media le quote di imposta e di colmo, con possibilità di aprire lucernari a raso nelle falde.

MATERIALI

Dovranno essere utilizzati quelli tradizionali del luogo:

- mattoni a vista
- intonaco e tinteggiatura nei colori tipici (sabbia, avorio, ocra, rosati, rosso scuro)

- manto di copertura in coppi e tetti in legno
- serramenti in legno ad ante (gelosia o ante piene) oppure soli scuri interni
- chiusura spazi aperti con strutture in ferro e vetro ringhiere e parapetti in legno o ferro a semplice disegno
- per le recinzioni: maglie metalliche con paletti, muri in c.a. o mattoni a vista, palificate in legno.

Nel caso di preesistenti strutture ad arco, queste dovranno essere in ogni caso mantenute e lasciate a vista, sia nel caso di chiusura con vetrate o con graticcio di mattoni.

d) Fabbricati a destinazione d'uso artigianale (impropria)

Se l'attività non risulta nociva o molesta il P.R.G. ne ammette la conservazione con possibilità di modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti e di ampliamento fino al 50% della superficie coperta.

In quest'ultimo caso è richiesta la dotazione di aree a servizio, nella misura del 20% della nuova superficie utile, ai sensi del precedente art. 13, punto E.

e) Edifici a destinazione extra-agricola non compresi nel precedente punto d)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Modesti incrementi di volumetria, pari al 20% della superficie utile abitativa esistente, sono consentiti per adeguare le unità abitative a mutate esigenze familiari, per adeguamento agli standard minimi abitativi, per dotazione e/o completamento di servizi igienici. Per quanto possibile si dovranno prevedere gli eventuali ampliamenti entro il perimetro della superficie coperta del fabbricato, con utilizzo anche delle superfici accessorie come logge, balconi, terrazzi, porticati e simili; qualora ciò non fosse possibile sono ammessi ampliamenti in pianta in conformità con le prescrizioni di zona.

Sono comunque concessi 25 mq di superficie utile in ampliamento, anche se eccedono la percentuale del 20%.

Trasformazioni d'uso sono assentibili solo per le destinazioni proprie di zona.

Art. 30 - Area agricola di salvaguardia ambientale (Aa_S).

Il Piano prescrive nelle aree in oggetto, individuate sulle Tavv. P2V e P3b, la conservazione dello stato naturale dei luoghi ed il mantenimento delle colture agricole ed alberate in atto, e vieta ogni nuova edificazione.

L'area in oggetto risulta quasi totalmente classificata, dagli Elaborati geologici, in classe IIIa "Porzioni di territorio inedificato che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti", all'interno di tale area non sono ammesse nuove edificazioni, i restanti interventi ammessi, anche di carattere agricolo sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli).

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tavola "Planimetria generale" in scala 1.5.000 della Variante urbanistica.

Art. 30 Bis – Area agricola per coltivazione della cava sita in Loc. “Cascina Fabiano”.

L'area in oggetto è interessata dalla coltivazione di una cava di cui al provvedimento autorizzativo unico n. 20 del 22/12/2005 rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico associato per le attività produttive “Nord Astigiano” (Conferenza dei Servizi 6/4/2005, di cui all'art. 32 della L.R. n. 69/78).

Gli interventi all'interno di tale abito, per la coltivazione della cava mineraria, di marna, e per il recupero ambientale della medesima, dovranno rispettare le norme attuative contenute nello specifico disciplinare approvato in sede di conferenza dei servizi.

CAPO V
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE

Art. 31 - Aree per attività produttive (artigiane) e terziarie, di riordino e completamento, da attrezzare (Ap₁, Ap_{2/a}, Ap_{2/c}).

Le aree in oggetto sono caratterizzate dalla presenza di fabbricati, a destinazione d'uso mista, artigianale di servizio e di produzione, terziaria e residenziale connessa alle attività; all'interno delle Aree Ap_{2/c} sono inoltre presenti n. 2 lotti liberi destinati ad interventi di nuova costruzione, (lotti n. 2 e n.7).

Le tabelle "TpV" n.7 e n.9 allegate alle presenti norme, prescrive i tipi di interventi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso e le norme edilizie di zona.

All'interno delle Aree Ap₁ ed Ap_{2/a}, il Piano consente interventi sui fabbricati esistenti con possibilità di ampliamento degli impianti produttivi esistenti sino al 50% della superficie coperta esistente e con un massimo di 500 mq di completamento edificatorio, sono inoltre ammessi interventi di demolizione di fabbricati non più utili ai processi produttivi, con possibilità di rilocalizzazione di tali superfici coperte all'interno del lotto pertinenziale per la realizzazione di nuove strutture edilizie a carattere produttivo.

E' ammessa la contestualità tra gli interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione: gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di carattere produttivo/terziario, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire convenzionato, che preveda la monetizzazione delle aree standard, determinate in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., dal conteggio di tali aree sono escluse quelle destinate a viabilità pubblica.

Il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine la Variante individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi/terziari.

~~Le nuove costruzioni~~ I singoli progetti per interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione dovranno specificare:

- la viabilità di penetrazione e di transito, gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e dell'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti sulla ex strada statale n. 590 della Val Cerrina, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.
- lungo tale viabilità dovranno quindi essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti nuovi accessi diretti al servizio degli insediamenti.
- i nuovi accessi dovranno essere garantiti da idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con quella principale, dovranno essere adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.
- Nel caso in cui vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate, dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti.
- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'intervento dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi;
- inoltre almeno il 10% della superficie a servizi generali di comparto dovrà essere destinata a verde permeabile ed il 20% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde privato, da localizzare preferibilmente lungo il fronte strada, le relative sistemazioni dovranno costituire parte integrante del progetto di intervento.

- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi si dovrà porre in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificazione culturale (lotto 5, Area Ap_{2/c}).
- le aree destinate a parcheggio privato in un'area non inferiore a mq 4,00 per ogni addetto teorico¹;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi
- le fasce di protezione antinquinamento;
- la garanzia tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;
- rispetto delle vigenti norme di Legge in materia di inquinamento ambientale ed acustico
- Inoltre:
- Le aree a parcheggio pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.
- Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.
- verificare l'esistenza o localizzare le aree per servizi di cui al punto E, art. 13 delle presenti N.T.A..

1 Il numero degli addetti teorici si ottiene dividendo la superficie utile emergente dal piano di campagna per 75 mq.

In sede di ristrutturazione edilizia, di completamento e/o di ampliamento si dovrà verificare che la superficie coperta non superi il 66% della superficie del lotto in proprietà alla data di adozione delle presenti norme, mentre per gli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti liberi n.2 e n.7 (compresi nelle Aree Ap_{2/c}) tale rapporto non potrà essere maggiore del 50% della superficie del lotto, dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti stradali eventualmente previsti dal P.R.G.

E' individuata, al servizio del fabbricato ex SAF, la zona Ap_{2as}, (come individuata sugli Elaborati cartografici in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000 della presente Variante), senza possibilità edificatorie, destinata a verde e parcheggi di pertinenza di detto fabbricato.

Per il Lotto 3 dell'area Ap_{2/c}, la nuova edificazione, sia per l'attività produttiva che residenziale, va computata, con i suindicati rapporti sulla superficie del lotto dedotta la superficie occupata dal già esistente capannone agricolo.

Per tale fabbricato, individuato nelle tavole di piano con la sigla FrR2, è ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale/artigianale secondo le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alle classi di edificabilità geologica di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

Tali classi sono:

1) Aree Ap₁, Ap_{2/a} :

Classe IIa₁) Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica;

Classe IIa₂) Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità

2) Aree Ap_{2/c},

Classe IIa₁) Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica;

Classe IIa₂) Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità

Classe IIb₁) Settori di fondovalle potenzialmente inondabili per fenomeni caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche, tale area è inoltre classificata come area Em, di rischio di inondabilità

Classe IIIb₂) Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, al cui interno sono comprese aree classificate Ee o Em.

Le aree in oggetto sono in parte comprese all'interno della fascia di 150 m. dal Torrente Stura, di cui all'art. 146 (Beni tutelati per legge) del D. Lgs 22/01/2004 e s.m.i, gli interventi ammessi dovranno essere sottoposti a preventivo N.O., di carattere ambientale, ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

In particolare, la viabilità di accesso e transito dovrà essere indirizzata e comunque obbligatoriamente prevista nell'ambito di ciascun intervento che presupponga il rilascio di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, lungo la Strada comunale del Vallone, la quale sarà adeguata, come prescritto P.3*cV in scala 1:2.000 della Variante a cura e spese dei frontisti, o con monetizzazione dei relativi oneri.

Lungo la strada comunale del Vallone viene prevista una nuova area per servizi ed attrezzature pubbliche da cedere o assoggettare all'uso pubblico, per il raggiungimento della quale è previsto l'ampliamento della viabilità pubblica conformemente ai disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i.

L'area costituisce la dotazione di standard urbanistici per l'ambito 3 dell'Area Ap_{2/c} e rappresenta inoltre una funzionale struttura di servizio per le aree Ap_{2/c} nel loro complesso.

L'area dovrà essere sistemata con idoneo fondo in naturale rullato, al fine di garantire la permeabilità del suolo, sui lati perimetrali è prevista una fascia a verde pubblico, da piantumare con essenze arboree autoctone di media altezza, al fine di garantire una idonea mascheratura del sito.

Nei lotti occupati dell'area Ap_{2/c} sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente; mq. 25 di ampliamento sono comunque sempre consentiti.

Gli interventi di nuova costruzione sul lotto n.7 (già dotato di accesso autonomo, dalla S.P. 590, per il quale ne dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato l'accesso) sono subordinati al rilascio del permesso di costruire che preveda la monetizzazione delle aree standard in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione sul lotto n.2 sono subordinati al rilascio del permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree standard in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (10% della Superficie fondiaria) e quelle per l'ampliamento della viabilità pubblica previste all'interno del lotto medesimo (l'accesso a tale lotto dovrà essere previsto dalla strada comunale); sono comprese inoltre aree per servizi pubblici (individuate cartograficamente sull'Elaborato P3cV in scala 1:2.000) non oggetto di cessione diretta, ma finalizzate alle possibilità di monetizzazione delle aree standard.

Il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine la Variante individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi/terziari.

Nel caso in cui l'intervento preveda la rilocalizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno del lotto medesimo dovrà essere previsto specifico strumento urbanistico

esecutivo (P.E.C.) ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI INSERIMENTO AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEI LOTTI 2 e 7.

La redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e la redazione dei progetti edilizi dovranno essere coerenti alle indicazioni contenute nel documento "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, a cura di DIPRADI - Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino".

Elementi architettonici:

Gli interventi edilizi non potranno determinare sostanziali modifiche dell'attuale piano di campagna, eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali quali camini, silos, ecc. di altezza eccedente il limite massimo comunque previsto per le nuove costruzioni.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, intonaco ecc.) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno essere di tipo bidimensionale (quinte) a blocchi volumetrici destinati ad ospitare uffici o spazi espositivi ecc, atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Le coperture dovranno essere progettate con integrazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere "a giorno", con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in muratura intonacata o in cls armato, lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato o il Permesso di costruire convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle tematiche riportate successivamente; inoltre la convenzione urbanistica dovrà contenere specifiche norme finalizzate alla corretta attuazione di tali previsioni, anche attraverso la previsione di garanzie o fidejussioni.

Dovrà essere quantificato l'incremento delle immissioni in atmosfera, dovute essenzialmente alle attività antropogeniche, al fine di quantificare un' idonea dotazione di verde, da piantumare all'interno delle aree a verde privato e pubblico, con alberature di specifiche caratteristiche :

- estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione),
- agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone),

- di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO₂/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili.

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (tiglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), di altezza non minore di 1,70/2,00 m., esse dovranno essere intervallata con siepi, al fine di costituire un'ideale quinta alberata di mitigazione,

Esse dovranno essere piantumate all'interno delle seguenti aree urbanistiche:

- Le aree a verde privato dovranno essere previste all'interno della superficie fondiaria destinata all'edificazione, prioritariamente sul lato nord dei lotti medesimi lungo il tracciato della viabilità pubblica in ampliamento (fascia di larghezza non minore di 5 m.) e sul lati confinanti con gli altri Comparti di intervento (fascia di larghezza non minore di 2,50 m.)
- Le aree a verde pubblico previste cartograficamente sugli Elaborati della Variante urbanistica; in particolare nelle aree a verde pubblico previste, dovranno essere poste a dimore alberature di alto fusto (quali pioppo cipressino o similari) al fine di garantire una idonea quinta alberata di mascheramento.

La sistemazione delle aree a verde, compresa quella di idonee alberature, nelle aree a parcheggio, dovrà essere sviluppata secondo le indicazioni di una progettazione unitaria che consenta a tutto il comparto un livello di protezione ambientale, di favorire la ricomposizione dei suoi spazi (sia sul piano morfologico che su quello ecologico) e di migliorare il disegno dei suoi margini, riducendo l'impatto che esso eserciterà sul contesto di scala comunale.

La convenzione urbanistica dovrà contenere specifiche prescrizioni al fine di garantire che le fasi di edificazione degli edifici si sviluppino contestualmente a quelle di progettazione e realizzazione della aree a verde.

La progettazione della viabilità pubblica in ampliamento, all'interno di tali aree dovrà recepire le "Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna, "Fauna selvatica e infrastrutture lineari, Regione Piemonte, Torino 2005".

La sistemazione progettuale degli spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definite negli elaborati progettuali o dello S.U.E. e nella relativa convenzione urbanistica; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell'incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani e della eventuale produzione di rifiuti speciali e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

Le aree a parcheggi pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo permeabili o semipermeabili, nella misura minima non inferiore al 20% della superficie complessiva dei medesimi.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (D.C.R. n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Dovrà essere prevista una adeguata rete di adduzione idrica, raccolta, smaltimento dei liquami, con immissione nella rete fognaria esistente collegata con idoneo depuratore, a tal fine in sede di P.E.C. dovrà essere effettuata una verifica puntuale in merito alla portata del ricettore finale.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Aree esterne all'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Art. 32 – Subarea di nuovo impianto per attività produttive (artigianali) e terziarie (Ap_{2/b}).

Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso previste dal piano per la subarea in oggetto sono indicati nella Tabella "Tp" n. 8V, allegata alle presenti N.T.A..

L'area sarà articolata come da tav. P3*cV in scala 1:2.000; l'attuazione della stessa avverrà nell'ambito di Strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) da formarsi ed approvarsi ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i., la variante definisce all'interno dell'Area medesima, quattro comparti/unità minime di intervento, (individuati graficamente con una numerazione progressiva che determina anche l'ordine cronologico di attuazione dei medesimi),le aree per servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56777 e s.m.i. e quelle per viabilità pubblica.

All'interno di ogni comparto potranno essere previsti uno o più lotti edificabili, è ammesso inoltre l'accorpamento delle unità minime di intervento, con la conseguente sommatoria delle relative potenzialità edificatorie,

All'interno degli ambiti di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico della dotazione minima di aree al servizio degli insediamenti produttivi pari al 20% della superficie territoriale dell'area, previste cartograficamente all'interno di ciascun comparto
- cessione delle aree destinate a viabilità pubblica previste cartograficamente all'interno di ciascun comparto
- previsione di adeguata rete di adduzione idrica e raccolta, smaltimento e depurazione rifiuti e liquami; (con allacciamento alla fognatura esistente collegata con idoneo impianto di depurazione).
- aree a parcheggio privato nel rispetto dei disposti di cui alla L. 122/89 (Legge Tognoli); (almeno il 15% di tale superficie dovrà essere realizzata su terreno permeabile)
- aree a verde privato (su terreno permeabile) in misura non inferiore al 15% della superficie fondiaria oggetto di intervento
- dotazione di adeguate misura antinquinamento.

Per ogni lotto edificabile il rapporto di copertura massimo non potrà essere maggiore del 50% della superficie fondiaria.

Si dovrà inoltre rispettare:

- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto (escluse torrette, ciminiere, esalatori, ecc.);

- distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 6,00.

Le opere di urbanizzazione e le aree per servizi saranno realizzate a cura e spese dei Proponenti, previa presentazione di specifico elaborato progettuale completo di impegno di spesa, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità Comunale, (nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia).

L'area in oggetto è classificata dagli Elaborati geologici, parte in classe IIa₁ "Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica" e parte in classe IIa₂ "Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico - geomorfologiche di generale stabilità".

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alle classi di edificabilità geologica di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

L'area in oggetto è in parte compresa all'interno della fascia di 150 m. dal Torrente Stura, di cui all'art. 146 (Beni tutelati per legge) del D.Lgs 22/0172004, gli interventi ammessi dovranno essere sottoposti a preventivo N.O., di carattere ambientale, ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente Variante urbanistica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI INSERIMENTO AMBIENTALE

La redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e la redazione dei progetti edilizi dovranno essere coerenti alle indicazioni contenute nel documento "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti", a cura di DIPRADI - Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino".

Elementi architettonici:

Gli interventi edilizi non potranno determinare sostanziali modifiche dell'attuale piano di campagna,

eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali quali camini, silos, ecc. di altezza eccedente il limite massimo comunque previsto per le nuove costruzioni.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, intonaco ecc.) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno essere di tipo bidimensionale (quinte) a blocchi volumetrici destinati ad ospitare uffici o spazi espositivi ecc, atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Le coperture dovranno essere progettate con integrazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere “a giorno”, con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in muratura intonacata o in cls armato, lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle tematiche successivamente indicate; inoltre la convenzione urbanistica del P.E.C. dovrà contenere specifiche norme finalizzate alla corretta attuazione di tali previsioni, anche attraverso la previsione di garanzie o fidejussioni.

Dovrà essere quantificato l'incremento delle immissioni in atmosfera, dovute essenzialmente alle attività antropogeniche, al fine di quantificare un' idonea dotazione di verde, da piantumare all'interno delle aree a verde privato e pubblico, con alberature di specifiche caratteristiche:

- estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione),
- agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone),
- di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO2/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili).

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (taglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), di altezza non minore di 2,00/2,50 m., esse dovranno essere intervallata con siepi, al fine di costituire un' idonea quinta alberata di mitigazione,

Esse dovranno essere piantumate all'interno delle seguenti aree urbanistiche:

- Le aree a verde privato dovranno essere previste all'interno della superficie fondiaria destinata all'edificazione, prioritariamente sul lato nord dei lotti medesimi lungo il tracciato della Strada provinciale (fascia di larghezza non minore di 5 m.) e sul lati confinanti con gli altri Comparti di intervento (fascia di larghezza non minore di 2,50 m.)
- Le aree a verde pubblico previste cartograficamente sugli Elaborati della Variante urbanistica; in particolare nelle fasce di verde pubblico previste lungo il tracciato della nuova viabilità pubblica dovranno essere poste a dimore alberature di alto fusto (quali pioppo cipressino o similari) al fine di garantire una idonea quinta alberata di mascheramento.

La progettazione della viabilità pubblica di nuova previsione all'interno di tali aree dovrà recepire le “Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna, “Fauna selvatica e infrastrutture lineari, Regione Piemonte, Torino 2005”.

La sistemazione progettuale degli spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definite negli elaborati progettuali dello S.U.E. e nella relativa convenzione urbanistica; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell'incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

La sistemazione delle aree a verde, compresa quella di idonee alberature, nelle aree a parcheggio, dovrà essere sviluppata secondo le indicazioni di una progettazione unitaria che consenta a tutto il comparto un livello di protezione ambientale, di favorire la ricomposizione dei suoi spazi (sia sul piano morfologico che su quello ecologico) e di migliorare il disegno dei suoi margini, riducendo l'impatto che esso eserciterà sul contesto di scala comunale.

La convenzione urbanistica dovrà contenere specifiche prescrizioni al fine di garantire che le fasi di edificazione degli edifici si sviluppino contestualmente a quelle di

progettazione e realizzazione della aree a verde.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fuso, costituite da essenze arboree locali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

Gli attuatori degli interventi edilizi dovranno predisporre una documentazione tecnica, con cadenza annuale, conforme al programma di monitoraggio approvato, da produrre all'Amministrazione comunale al fine di valutare gli effetti degli interventi sul territorio.

Art. 32 bis Aree per attività commerciali (Arc_{1,2,3})

Le aree in oggetto sono classificate Sugli Elaborati cartografici e normativi della Variante, con le sigle Arc₁, Arc₂ e Arc₃; le prime due sono comprese all'interno della "Localizzazione commerciale extraurbana L2" e sono caratterizzate dalla presenza di fabbricati attualmente inutilizzati o sottoutilizzati, per i quali la variante urbanistica prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica, la terza è costituita da un insediamento isolato al cui interno è insediata una attività commerciale esistente.

La tabella n.10V allegate alle presenti norme, prescrive i tipi di interventi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso e le norme edilizie di zona.

All'interno delle Aree Arc₁ e Arc₂ la Variante in oggetto consente interventi sui fabbricati esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di variazione di destinazione d'uso di tipo commerciale al dettaglio, sono ammessi inoltre ampliamenti ed interventi di demolizione di fabbricati non più utilizzabili per tali destinazioni, con possibilità di rilocalizzazione di tali superfici coperte all'interno del lotto pertinenziale per la realizzazione di nuove strutture edilizie, nei limiti previsti dall'indice di utilizzazione territoriale e del rapporto di copertura previsti, nella citata tabella n.10V.

Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono subordinati al preventivo rispetto delle vigenti disposizioni geologiche per le classi di edificabilità che interessano le aree in parola e tutti gli altri vincoli vigenti (in particolare l'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

E' ammessa la contestualità tra gli interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione.

Gli interventi edilizi di carattere commerciale finalizzati all'insediamento o all'ampliamento delle strutture commerciali ammesse, all'interno degli Ambiti Arc₁ e Arc₂, sono subordinati alla redazione di un P.E.C. esteso a ciascun singolo ambito territoriale (da sottoporre al parere preventivo del competente Servizio Viabilità della Prov. di Asti; esso dovrà recepire i contenuti del Piano Unitario di Coordinamento – P.U.C. - da approvare ai sensi delle specifiche leggi), inoltre dovrà prevedere:

- cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree standard, determinate in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.(le aree destinate a parcheggio pubblico, potranno essere anche parzialmente realizzate anche in apposite strutture edilizie costituite da un piano interrato, da un piano terreno e da un unico piano primo, con altezza massima fuori terra non

maggiore di 3,00 m. per una superficie complessiva non maggiore di 1/3 della superficie complessiva prevista.

Le restanti aree a parcheggi pubblico e privato, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo permeabili o semipermeabili, nella misura minima non inferiore al 20% della superficie complessiva dei medesimi.

- cessione delle aree individuate sugli Elaborati cartografici della variante in oggetto, destinate a viabilità pubblica di ampliamento e/o nuova previsione, in particolare l'attuazione, anche non in contemporanea dei due interventi è subordinata alla realizzazione della viabilità prevista, per il tratto necessario, dalla strada provinciale alla rotonda prevista ed alla conseguente sistemazione dell'incrocio con la S.P. 590.
- aree a parcheggio privato nel rispetto dei disposti della L. 122/89 e s.m.i. (almeno il 20% di tale superficie dovrà essere realizzata su terreno permeabile
- aree a verde privato (su terreno permeabile) in misura non inferiore ~~al 15%~~ **al 10%** della superficie fondiaria oggetto di intervento
- previsione di adeguata rete di adduzione idrica, raccolta, smaltimento dei liquami, con immissione nella rete fognaria esistente collegata con idoneo depuratore, a tal fine in sede di P.E.C. dovrà essere effettuata una verifica puntuale in merito alla portata del ricettore finale.

La convenzione urbanistica e le NTA specifiche del P.E.C. dovranno contenere specifiche prescrizioni al fine di garantire che le fasi di edificazione degli edifici si sviluppino contestualmente a quelle di progettazione e realizzazione della aree a verde.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI INSERIMENTO AMBIENTALE

Elementi architettonici:

Gli interventi edilizi non potranno determinare sostanziali modifiche dell'attuale piano di campagna, eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti,

Le pareti esterne degli dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, intonaco ecc.) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature,

Le coperture dovranno essere progettate con integrazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere "a giorno", con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in muratura intonacata o in cls armato, lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle tematiche riportate successivamente; inoltre la convenzione urbanistica del P.E.C. dovrà contenere specifiche norme finalizzate alla corretta attuazione di tali previsioni, anche attraverso la previsione di garanzie o fidejussioni.

Dovrà essere quantificato l'incremento delle immissioni in atmosfera, dovute essenzialmente alle attività antropogeniche, al fine di quantificare un'adeguata dotazione di verde, da piantumare all'interno delle aree a verde privato e pubblico, previste nelle aree di intervento e all'interno della specifica area di proprietà comunale, pertinenziale del depuratore, (tale studio dovrà essere redatto da apposito tecnico competente in materia) classificata come "Area comunale di compensazione ecologica", con alberature di specifiche caratteristiche:

- estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione),
- agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone),
- di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO₂/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili.

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (taglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), di altezza non minore di 2,00/2,50 m., esse dovranno essere intervallata con siepi, al fine di costituire un'adeguata quinta alberata di mitigazione,

Esse dovranno essere piantumate all'interno delle seguenti aree urbanistiche:

- Le aree a verde privato dovranno essere previste all'interno della superficie fondiaria;
- Le aree a verde pubblico previste cartograficamente sugli Elaborati della Variante urbanistica; in particolare nelle fasce di verde pubblico previste lungo il tracciato della nuova viabilità pubblica dovranno essere poste a dimore alberature di alto fusto (quali pioppo cipressino o similari) al fine di garantire una idonea quinta alberata di mascheramento.

La sistemazione delle aree a verde, compresa quella di idonee alberature, nelle aree a parcheggio, dovrà essere sviluppata secondo le indicazioni di una progettazione unitaria che consenta a tutto il comparto un livello di protezione ambientale, di favorire la ricomposizione dei suoi spazi (sia sul piano morfologico che su quello ecologico) e di migliorare il disegno dei suoi margini, riducendo l'impatto che esso eserciterà sul contesto di scala comunale.

Tale progetto dovrà essere redatto in collaborazione con professionista competente in materia, quale agronomo, forestale, ecc. che definisca le puntuali caratteristiche delle essenze arboree ed arbustive, compatibili con il territorio in oggetto.

La progettazione della viabilità pubblica di nuova previsione all'interno di tali aree dovrà recepire le "Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna, "Fauna selvatica e infrastrutture lineari, Regione Piemonte, Torino 2005".

La sistemazione progettuale degli spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definite negli elaborati progettuali dello S.U.E. e nella relativa convenzione urbanistica; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell'incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani, degli eventuali rifiuti speciali e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

Gli attuatori degli interventi edilizi dovranno predisporre una documentazione tecnica, con cadenza annuale, conforme al programma di monitoraggio approvato, da produrre all'Amministrazione comunale al fine di valutare gli effetti degli interventi sul territorio.

All'interno dell'Area Arc₃ la Variante in oggetto consente interventi sui fabbricati esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, con possibilità di un modesto ampliamento, una tantum, di superficie non maggiore di 50 mq.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di ampliamento dovranno essere attuati con Permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo al contempo vigente che preveda:

- cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree standard, determinate in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- aree a parcheggio privato nel rispetto dei disposti della L. 122/89 e s.m.i. (almeno il 10% di tale superficie dovrà essere realizzata su terreno permeabile.
- aree a verde privato (su terreno permeabile) in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria oggetto di intervento da localizzare prioritariamente lungo la viabilità pubblica esistente con piantumazione di essenze arboree adatte a creare quinte alberate di mitigazione.

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (tiglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), di altezza non minore di 1,70/2,00 m., esse dovranno essere intervallata con siepi, al fine di costituire un'idonea quinta alberata di mitigazione,

ADEGUAMENTO ai disposti della L.R. N.28/99 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D.C.C. n. 30 del 27/11/2009) e del successivo art. 38 delle N.T.A.

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437.

Per le aree (Arc₁, Arc₂) comprese all'interno della Localizzazione commerciale extraurbana L2 valgono i limiti previsti nella Tabella di compatibilità commerciale approvata in sede di riconoscimento dei criteri commerciali comunali ai sensi della L.R. n. 28/99.

All'interno di ciascun ambito territoriale (Arc₁ e Arc₂), i progetti che prevedono l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq., per i quali l'autorizzazione commerciale è di competenza regionale, sono sottoposti alle procedure di V.I.A. (di cui all'art. 4 e 10 della L.R. 40/98)

Per l'area (Arc₃) esterna alle perimetrazioni commerciali così come definite in sede di riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq)

CAPO VI
IMPIANTI TECNOLOGICI, ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 33 – Aree per impianti tecnologici.

Il P.R.G. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate dai:

- cimiteri (individuati in cartografia con la sigla It)
- opere di presa sovracomunale degli acquedotti
- depuratori fognari
- discariche pubbliche
- centrali ENEL, TELECOM, ITALGAS
- depositi coperti e parcheggi veicoli per autolinee

In dette aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ricostruzione.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione ed il funzionamento proprie di ciascun impianto, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, i disposti dell'art. 16 delle presenti norme per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali ed i fili stradali in atto.

Tutti gli interventi, all'interno di tali aree, sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alla classe di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente variante urbanistica.

Art. 34 – Aree destinate alla viabilità.

Il P.R.G. definisce "sedime viario" la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili).

I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano a qualsiasi titolo utilizzati alla data di adozione delle presenti norme per il passaggio delle persone e/o dei veicoli. Sono considerati di progetto quei sedimi viari che sono individuati come nuovi tracciati stradali e/o ampliamenti di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G..

Tutti i sedime viari sono in edificabili e non potranno essere compromessi da nessun uso che ne impedisce l'utilizzazione per il fine cui sono preordinati.

Il Piano individua sulla tav. I4 la classificazione delle strade ai sensi dell'art. 3, D.M. 1/4/68 n. 1404; sulla tav. I3 è inoltre ripartita la classificazione delle medesime sulla base della destinazione d'uso veicolare o pedonale o pista agricola.

Il Piano individua sugli Elaborati grafici della Variante, le fasce non edificabili di rispetto, secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).

L'apertura di eventuali nuove strade al servizio delle aree agricole, potrà essere autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la C.I.E..

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o gruppi di edifici, dovrà conseguire ad una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza della carreggiata delle strade di nuova costruzione non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi:

- per le strade veicolari: le nuove previsioni di viabilità pubblica dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i.
- mt. 4,00 per le strade al servizio delle aree agricole (piste agricole).

Art. 35 - Attrezzature e servizi sociali.

a) Aree per attività di interesse comune

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della Permesso di costruire e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore.

In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad esse asservita.

b) Area di verde attrezzato

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:

attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per le soste e la lettura, l'incontro, servizi igienici;

attrezzature per bambini: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cave e sedili; attrezzature sportive e servizi accessori.

c) Aree per parcheggi pubblici

Sono destinati alla sosta ed al parcheggio delle autovetture.

In tali aree potranno essere realizzate di protezione di autovetture, in attuazione di un progetto elaborato dal Comune.

d) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi e terziari

Per le aree in cui è ammesso l'intervento diretto (aree Ap₁, Ap_{2/a}, Ap_{2/b}, Ap_{2/c}), il P.R.G. individua parte delle aree destinate a servizi e viabilità e rimanda all'attuazione degli interventi di completamento edilizio e nuovo insediamento la localizzazione delle aree in oggetto nella quantità prescritta.

Tutti gli interventi, all'interno di tali aree, sono subordinati al rispetto delle specifiche Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (che sono riportate nei precedenti articoli), relativamente alla classe di appartenenza dell'ambito territoriale oggetto dell'intervento.

I perimetri delle presenti classi sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 della presente variante urbanistica.

In particolare l'area per servizi in progetto destinata a verde e parcheggio pubblico, prevista in Loc. S. Anna (di proprietà comunale) compresa parzialmente all'interno della classe IIIa₂ di edificabilità geologica dovranno essere destinate, rispettivamente a verde pubblico, non attrezzato (la porzione ricadente in classe IIIa₂) ed a parcheggio pubblico realizzato senza opere di asfaltatura o impermeabilizzazione e con semplice strato finale tipo tout-venant, nel rispetto delle Prescrizioni Tecniche della Relazione geologica (per la restante porzione dell'area).

CAPO VII
VARIE

Art. 35 bis – Autorimesse.

Nelle aree insediative, sono concesse nuove costruzioni da destinarsi ad autorimesse, in ragione di mq 20 di superficie per unità immobiliare, da non computarsi nella volumetria, secondo le seguenti prescrizioni:

- h massima = 3,00 m. (misurata al colmo della copertura), con pendenza delle falde compresa tra il 15% ed il 30%,
- distanza dai confini nel rispetto dei disposti del Codice civile,
- materiali: tipici del luogo o simili all'edificio principale,
- coperture: a capanna, a padiglione o ad unica falda.

Nelle aree agricole, le autorimesse potranno essere edificate a confine solo se seminterrate, sino ad un'altezza massima di mt. 1,50 fuori terra; negli altri casi dovrà essere rispettata la distanza minima di mt. 5,00.

Nel caso di terreni in forte pendenza, sono consentiti, sul lato verso valle, la costruzione di muri o pilastri per livellamento della soletta di pavimento al piano del cortile, (senza che ciò possa determinare la creazione di locali sottostanti) aventi altezza non superiore a m. 2,50 (nel rispetto delle norme del regolamento edilizio in materia di muri di sostegno e contenimento).

Tali strutture dovranno essere intonacate a civile, oppure con paramenti in mattoni pieni o pietra a spacco, comunque in armonia con il fabbricato principale.

Nel caso di autorimesse totalmente emergenti dal terreno, non si applicano i disposti dell'art. 38, lett. A,B,C.

Tali normative non trovano applicazione per le aree libere di interesse storico-architettonico e parco.

Per tutte le altre zone l'edificazione di autorimesse è subordinata al rispetto delle specifiche norme di zona.

Per quanto non previsto dalle presenti N.T.A. si fa esplicito riferimento alla Legge 24/3/1989, n. 122.

TITOLO IV DEFINIZIONI

Art. 36 - Definizioni degli interventi

A) INTERVENTI DI RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

Si considerano interventi di recupero tutti gli interventi comportanti l'esecuzione di opere e/o mutamento di destinazione d'uso in edifici esistenti.

Sono esistenti tutti gli edifici che sorgono nel territorio comunale qualunque sia la data della loro costruzione e i ruderi per i quali sia possibile la sistemazione, anche a mezzo di opere volte a reintegrare le parti deteriorate o andate distrutte.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori richiesti ed autorizzati con permesso di costruire come restauri, risanamenti, ristrutturazioni, consolidamenti, si verificano crolli, cedimenti o abbattimenti di parti non comprese nell'atto di permesso di costruire dovrà essere presentata al Comune istanza per integrare il permesso di costruire.

L'Amministrazione valuterà la domanda alla luce della normativa prevista per la categoria cui viene a rientrare la costruzione a seguito dei lavori ulteriormente necessari. Così potrà, ad esempio e fatte salve le limitazioni edilizie di zona, rendere oneroso permesso di costruire in origine gratuito o imporre, sempre a titolo esemplificativo, le volumetrie, le distanze, le altezze più ridotte nel caso in cui i crolli o demolizioni facciano passare l'intervento dalla categoria della ristrutturazione, consolidamento, ecc., a quella di nuova costruzione.

a) manutenzione ordinaria:

interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio, e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.
- Per quanto riguarda in particolare gli impianti industriali rientrano nella manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di mano d'opera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto);
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognatura, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
- serbatoi per stoccaggio e movimentazione dei prodotti e relative opere;
- opere a carattere temporaneo o facilmente rimovibili (baracche ed elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato);
- ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato semplici e composti;

- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo o servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- attrezzatura per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza, ecc.;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

b) manutenzione straordinaria:

sono 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.

Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- i rifacimenti anche totali di intonaci o rivestimenti esterni;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture verticali interne ed esterne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- demolizione o sostituzione di tramezzi divisorii, non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture.

In presenza di fabbricati industriali o artigianali, possono rientrare nella manutenzione straordinaria quelle opere edilizie, che si rendono necessarie per adeguare i volumi esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purché ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura (es. erezione di muri perimetrali di tamponamento di capannoni industriali esistenti; chiusura di androni o tettoie, ecc.) senza conseguenza di aumento di superficie coperta e purché venga mantenuta la destinazione artigianale di produzione e/o industriale anche nei nuovi locali.

c) ampliamento:

si intendono modesti ampliamenti delle abitazioni necessarie al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile² esistente dell'unità immobiliare, che può essere interessata dall'intervento una sola volta dalla data di adozione del presente PRG. Indipendentemente dalla predetta percentuale, ma sempre una sola volta, sono consentiti 25 mq. di ampliamento per ogni unità immobiliare, in tutte le aree di piano, ad esclusione delle As_{1,2}.

²per superficie utile si intende la superficie di pavimento dei locali ai diversi piani fuori terra misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

d) restauro e risanamento conservativo:

interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

e) ristrutturazione edilizia:

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

e.1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A è quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché sia mantenuto il posizionamento non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino l'aumento della superficie utile, è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, esclusivamente per adeguamento delle altezze dei locali, ai minimi di legge.

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

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

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'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.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

e.2) Ristrutturazione edilizia B

Si riferisce ad interventi che prevedono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché 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 o di 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.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

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

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile.

f) trasformazione della destinazione d'uso:

per opere di "trasformazione della destinazione d'uso", si intendono le opere tendenti ad attuare od in parte od in tutto il mutamento delle destinazioni dell'edificio.

La destinazione degli edifici è quella indicata nella domanda di permesso di costruire e negli elaborati a questa allegati.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda di permesso di costruire e dagli elementi progettuali.

Le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito dell'autorizzazione, assorbono, al momento della adozione del P.R.G., quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali venne eretta la costruzione.

In caso di incertezza si procede secondo criteri di assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'immobile.

Sono comunque consentite trasformazioni d'uso per unità immobiliari di superfici pari o inferiori a mq 200, site in fabbricati esistenti dotati di urbanizzazione primaria, ad esclusione dei fabbricati ubicati nelle zone classificate As_{1,2}.

g) ristrutturazione urbanistica e razionalizzazione dell'area:

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

B) ALTRI TIPI DI INTERVENTO

a) interventi di nuova costruzione:

sono da considerare nuove costruzioni gli interventi edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche artigianali ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprasuolo, anche non comportante manomissione del suolo, involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate.

Sono da considerare nuove costruzioni le sopraelevazioni, cioè gli interventi volti alla creazione di uno o più piani nuovi su un edificio preesistente.

b) ricostruzione:

per ricostruzione si intendono le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente.

c) demolizione:

per demolizione si intende l'abbattimento totale o parziale di una costruzione.

Art. 37 - Definizioni urbanistiche in adeguamento ai disposti della L.R. n.19/99

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati.

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si ritiene necessario che tali locali siano preesistenti alla L.R. 21/98 e conformi alle sue disposizioni; diversamente, gli stessi sono da considerarsi vani tecnici finalizzati alla coibentazione del fabbricato.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975 e compresi nel numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC; altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGC sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

Nelle zone territoriali omogenee di tipo A (con esclusione delle aree $As_{1,2}$), B, C, E, sono ammessi bassi fabbricati unicamente nel caso in cui siano collegati con il corpo principale dell'edificio (con una superficie massima pari 30 mq. sia per gli interventi all'interno delle Aree di tipo A che per gli interventi all'interno delle restanti aree); sono equiparati a volumi tecnici, non computabili quando:

- l'estradosso non ecceda l'altezza di mt. 2,50;
- non si prestino ad altra utilizzazione diversa da quella propria del servizio tecnico a favore dell'edificio principale;
- l'edificio principale non sia dotato di quel servizio tecnico cui è adibito il basso fabbricato.

Tali fabbricati dovranno avere forme geometriche semplici e impiegare materiali tradizionali tipici del luogo (quali mattoni a vista o intonaco tinteggiato, coloriture tenui, manto di copertura in coppi, serramenti in legno).

Nelle medesime zone, sono ammesse tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione a quando queste siano aperte almeno su tre lati e non abbiano superficie coperta maggiore di mq. 30, e l'altezza massima, misurata al punto più alto non ecceda la misura di m. 3,00. Per tali tettoie si dovranno prevedere le modalità costruttive previste all'art. 35 bis, inerente le autorimesse, anche per quanto riguarda eventuali dislivelli del terreno.

Tettoie con tali caratteristiche non verranno valutate ai fini volumetrici o delle distanze.

Art. 38 Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. n. 28/99 e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2009 venivano approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

Con tale Deliberazione vengo quindi riconosciuti l' "Addensamento storico rilevante" nel Concentrico di Robella e la "Localizzazione commerciale extraurbana L2" e le relative tipologie di insediamento commerciale.

La presente Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le

singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

Tale perimetrazione comprende parte del vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i. e le seguenti Aree urbanistiche Ac₃, Aia₄, Aic₂ (parte), Aia₃, i limiti cartografici della perimetrazione commerciale sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2009 di approvazione dei criteri commerciali comunali e sull'Elaborato cartografico "Sviluppo del Concentrico" tav. P3bv, in scala 1:2.000 della presente Variante.

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE EXTRAURBANA "L2"

Tale perimetrazione comprende due ambiti occupati da edifici esistenti non più utilizzati o sottoutilizzati in Loc. Cavallo Bianco i limiti cartografici della perimetrazione commerciale sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2009 di approvazione dei criteri commerciali comunali e sull'Elaborato cartografico "Sviluppo del Concentrico" tav. P3cv, in scala 1:2.000 della presente Variante.

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59-10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona.

Ai sensi della L.R. 29 dicembre 2006 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", il Comune ha adottato inoltre i criteri per l'insediamento nel rispetto dei requisiti regionali di cui alle DGR 8/2/2010 n. 85-13268, DGR 1/3/2010 n. 43-13437; sentito il parere delle organizzazioni delle imprese del settore, dei consumatori e delle categorie dei lavoratori più rappresentative a livello provinciale.

NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili.
- gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II , III e IV livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.
- all'interno degli ambiti territoriali di intervento, ove previsto dalle N.T.A., almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive (per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime)

attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone (anche di alto fusto), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

Art. 39 - Norme finali

PRESCRIZIONI TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO

Nei precedenti articoli vengono riproposte le Prescrizioni tecniche di carattere geologico allegate alla Relazione geologica, sugli Elaborati grafici viene inoltre individuato il perimetro delle aree a vincolo per scopi idro-geologici, ai sensi dell'art.1 della Legge 1923 n.3267, resta inteso che essa rappresenta una semplice trasposizione cartografica sugli elaborati informatizzati, la documentazione ufficiale risulta quella predisposta in sede di apposizione del vincolo ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267.

1 AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA O MODERATA (CLASSE II)

1.1 Classe IIa₁

“Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 11/3/88.”

Sono compresi in questa fascia i settori pianeggianti di fondovalle, per i quali le problematiche sono connesse essenzialmente alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.

A tale classe attiene un unico livello di pericolosità geomorfologica, definibile media o moderata. Nelle aree comprese in Classe IIa₁ sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo per i quali, relativamente ad interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (per opere che comportino un aumento dell'area edificata o dei carichi trasmessi al terreno) è prevista la realizzazione di un'apposita indagine geologico-tecnica, che verifichi la reale compatibilità dell'intervento previsto con l'assetto idrogeologico e litotecnico.

L'indagine di cui sopra dovrà comprendere:

- caratterizzazione geotecnica completa del terreno di fondazione, mediante rilievi, indagini e prove in situ;
- schema della circolazione idrica presente nel sottosuolo;
- valutazione della circolazione idrica superficiale;
- analisi degli interventi necessari a garantire una corretta realizzazione delle opere (scelta del tipo di fondazione, drenaggi, bonifiche del terreno, fondazioni speciali...).

Nel caso di interventi di modesto rilievo¹ rispetto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, l'indagine geologico-tecnica può basarsi sulla raccolta di dati e notizie sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

¹ Sono da intendersi: manutenzione straordinaria (interventi di cui al punto G della Circ. Reg. 5/SG/URB), risanamento e restauro conservativo (punto G), ristrutturazione edilizia (punti B e G), con limitati scavi e sbancamenti; ricostruzioni in aree edificate, che conservino la volumetria e la superficie occupata; ampliamenti “tecnici” in aree edificate, senza locali interrati, con limitati scavi e sbancamenti; strutture aperte quali porticati e tettoie pertinenziali all'abitazione, di limitata estensione e che non determinino sostanziali modifiche nell'assetto del suolo.

1.2 Classe IIa₂

“Settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità, per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 11/3/1988”.

Nelle aree comprese in Classe II sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo per i quali, relativamente ad interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (per opere che comportino un aumento dell'area edificata o dei carichi trasmessi al terreno) è prevista la realizzazione di un'apposita indagine geologico-geotecnica (con l'individuazione degli eventuali interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di particolari tipologie fondazionali), che verifichi la reale compatibilità dell'intervento previsto con l'assetto geomorfologico, idrogeologico e litotecnico.

L'indagine di cui sopra dovrà comprendere:

- caratterizzazione dei processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area, descrizione geolitologica e stratigrafica, schema della circolazione idrica eventualmente presente nel sottosuolo;
- valutazione della circolazione idrica superficiale;
- caratterizzazione geotecnica completa del terreno di fondazione, mediante rilievi, indagini e prove in situ;
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e analisi di stabilità globale del complesso opera-versante, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse.

La relazione geologico-tecnica è comunque sempre richiesta, qualora sia previsto un cambiamento di destinazione d'uso che incrementi il carico antropico, che modifichi l'assetto dei carichi dell'edificio o che aumenti i carichi trasmessi al suolo. Nel caso di interventi di modesto rilievo² rispetto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, l'indagine geologico-tecnica può basarsi sulla raccolta di dati e notizie sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione, ferma restando la caratterizzazione geologica e geomorfologica completa dell'area.

1.3 Classe IIb₁

“Settori di fondovalle potenzialmente inondabili per fenomeni caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche. L'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, conseguentemente alle indagini di dettaglio ai sensi del D.M. 11/3/1988, è subordinato al ricorso a specifiche tipologie costruttive (edifici su rilevato, assenza di locali interrati).”

Sono state inserite in questa classe le aree, individuate in base a criteri di tipo geomorfologico e storico, soggette a fenomeni di esondazione da parte del reticolato idrografico minore, che prevedono generalmente fenomeni a bassa energia e con limitate altezze d'acqua.

Sono inoltre comprese in tale ambito le porzioni di territorio interessate da fenomeni di ristagno dovuti al cattivo drenaggio delle acque superficiali ruscellanti e le porzioni di territorio interessabili da possibili fenomeni di risalita del livello freatico prossimo al piano campagna. Si tratta inoltre di aree caratterizzate generalmente da scadenti proprietà geotecniche dei terreni (costituiti da coltri eluvio-colluviali di spessore notevole e/o da depositi alluvionali di fondovalle).

In tale area gli interventi di nuova edificazione e tutti gli interventi in cui è previsto un ampliamento della superficie occupata o un cambiamento di destinazione d'uso, sono vincolati al mantenimento di alcuni criteri progettuali volti a minimizzare le problematiche connesse all'assetto idrogeologico ed idraulico di tali aree:

- dovunque possibile, è da preferirsi la realizzazione degli interventi su piloti ;

²

Vedi nota 1, pagina precedente.

- qualora non sia possibile costruzione la costruzione su piloti è da prevedersi la costruzione su rilevato artificiale, per un'altezza variabile tra 0.50 ed 1.50 m, in funzione della situazione plano-altimetrica del sito;
- verifica dell'assenza di interferenza con insediamenti già esistenti;
- divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna.

In questi settori è prevista la redazione di una relazione geologica, geomorfologica e geologico-tecnica, per interventi che superino la manutenzione ordinaria; tale relazione dovrà comprendere:

- definizione della quota minima di imposta delle nuove costruzioni (o dei rilevati)
- verifica delle caratteristiche altimetriche degli edifici contermini e della viabilità di riferimento, per non aggravare le attuali condizioni di rischio, nei casi di problematiche legate a difficoltà di drenaggio del reticolato idrografico minore ed a allagamenti in genere;
- definizione delle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea;
- dimensionamento delle opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere;
- caratterizzazione dal punto di vista geotecnico, dei terreni sui quali insisteranno le opere di fondazione, con verifica dei carichi massimi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti nel tempo.

1.4 Classe IIb₂

“Settori di versante che non presentano situazioni di dissesto, ma per le quali le scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e/o dei terreni di copertura impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 11/3/1988 finalizzati a caratterizzare l'interazione struttura-terreno e la stabilità del pendio in assenza ed in presenza delle opere”

Ristretto lembo di territorio, connesso esclusivamente alla zona di affioramento del Complesso Indifferenziato, caratterizzato da litotipi a comportamento geomeccanico scadente.

Nelle aree comprese in Classe IIb₂ sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo per i quali, relativamente ad interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (per opere che comportino un aumento dell'area edificata o dei carichi trasmessi al terreno), è prevista la realizzazione di un'apposita indagine geologico- geotecnica, per i contenuti della quale si rimanda alla normativa relativa alla Classe IIa₁, con l'accortezza di estendere l'area di indagine ad un intorno geomorfologicamente significativo.

2 AREE A PERICOLOSITA' ELEVATA (CLASSE III)

All'interno di tale classe sono comprese tutte le aree che presentano fenomeni dissestivi in atto o quiescenti e le aree potenzialmente instabili, connessi sia a dinamiche di versante che di fondovalle, che presentano pertanto condizioni di pericolosità da elevata a molto elevata.

Classe III indifferenziata

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che allo stato attuale di approfondimento delle analisi sono da considerare inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto definito all'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. e i.”

Sono state inserite in questa classe le aree per le quali l'elevata pendenza dei versanti o la contiguità con aree in dissesto, definendo settori caratterizzati da condizioni di instabilità potenziale diffusa, impongono cautele di utilizzo, che possono essere eventualmente superate da analisi di maggior dettaglio o da approfondimenti di indagine puntuali, da eseguirsi nell'ambito di varianti generali allo strumento urbanistico.

In tali aree, allo stato attuale delle conoscenze, sono vietate le nuove costruzioni e sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9, c. 3 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

E' in ogni caso richiesta la realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica (i cui contenuti sono specificati nel seguito), per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, nei casi in cui vi sia aumento di occupazione del suolo o di carichi gravanti sul sedime di fondazione, o di cambio di destinazione d'uso. Lo studio di compatibilità geomorfologica, di cui sopra, sarà esteso ad un intorno significativo dell'area in esame e comprenderà:

- caratterizzazione di dettaglio dei processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area, descrizione geolitologica e stratigrafica, schema della circolazione idrica eventualmente presente nel sottosuolo;
- valutazione della circolazione idrica superficiale;
- indagine geognostica finalizzata alla valutazione delle condizioni di stabilità esistente e all'eventuale ricostruzione dello stato di dissesto, anche se stabilizzato;
- caratterizzazione geotecnica completa del terreno di fondazione, mediante rilievi, indagini e prove in situ;
- definizione e progettazione degli interventi di consolidamento necessari per garantire le condizioni di sicurezza dell'esistente;
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e analisi di stabilità globale del complesso opera-versante, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse;
- verifica di compatibilità dell'intervento proposto nei confronti del pendio in condizioni naturali ed analisi degli interventi necessari a garantire una corretta realizzazione delle opere (opere di sostegno, drenaggi, fondazioni speciali...).

Non sono comunque possibili interventi che aumentino il carico antropico dell'area.

Con riferimento alle attività agricole presenti in queste aree è possibile, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente³, la realizzazione di nuove costruzioni strettamente connesse alla pratica agricola. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione dello studio di compatibilità geomorfologica, come sopra descritto ed al mantenimento di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare il rischio connesso alla formazione di fenomeni dissestivi e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- non saranno possibili gli sbancamenti di altezza superiore a 3,00 m;
- non potranno essere realizzati locali interrati, laddove comportino la realizzazione di sbancamenti ingenti (vedi sopra);
- dovranno essere previsti idonei interventi di consolidamento e l'immediata sistemazione delle scarpate eventualmente risultanti.

2.1 Classe IIIa₁

"Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto definito all'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. e i."

La Classe IIIa₁ comprende tutte le zone di fondovalle inedificate, caratterizzate da fenomeni sondativi ad elevata intensità di processo. Sono comprese in classe III a1 tutte le aree classificate Ee ed Eb in base allo studio idraulico integrativo del fondovalle del Torrente Stura (indagine idraulica approfondita, ai sensi dell'allegato 3 della DGR 45-6656 del 15 luglio 202, punto 2.3), le aree classificate Ee con criterio geomorfologico (

³ Deve essere verificata l'assenza di soluzioni alternative possibili, su aree non soggette a vincolo ed inoltre, per mezzo di apposita indagine, dev'essere verificata la fattibilità tecnica dell'intervento, escludendo ovviamente aree in dissesto attivo o quiescente e le aree comprese nelle fasce di rispetto "geometriche" dei corsi d'acqua (principali e minori) e le aree interessate da processi torrentizi distruttivi (aree Ee ed Eb).

indagine semplificata, ai sensi dell'allegato 3 della DGR 45-6656 del 15 luglio 202, punto 2.2), oltre a porzioni di fondovalle che, in base all'analisi storica e allo studio geomorfologico possono risultare coinvolgibili da fenomeni di allagamento connessi al reticolato idrografico principale.

Tali aree risultano condizionate al rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I., art.9, comma 5 (per quanto riguarda le aree Ee) e comma 6 (per quanto riguarda le aree Eb). Al di fuori delle fasce classificate Ee ed Eb, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, con le eccezioni previste dal presente articolo (attività agricole)

Per tutti gli interventi consentiti all'interno di tale classe, è richiesta la realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica e geologico-tecnica, esteso ad un intorno significativo dell'area in esame, che comprenderà:

- la caratterizzazione di dettaglio dei fenomeni idraulici che interessano l'area;
- la verifica della eventuale presenza di elementi morfologici connessi ai fenomeni di dinamica torrentizia, eventualmente riattivabili in occasione delle piene eccezionali;
- l'accertamento che la realizzazione del nuovo intervento non provochi aumento delle condizioni di rischio sulle aree circostanti e non diminuisca in maniera significativa la capacità d'invaso ;
- la definizione delle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, l'entità della soggiacenza e dell'escursione nel tempo della falda freatica, finalizzata ad evidenziare le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- il dimensionamento delle opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere;
- la caratterizzazione geotecnica dei terreni sui quali insisteranno le opere di fondazione, con verifica dei carichi massimi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti nel tempo.

Con riferimento alle attività agricole presenti in queste aree (ad eccezione delle aree dove vigono le norme PAI: Ee, Eb) è possibile, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente ⁴, la realizzazione di nuove costruzioni strettamente connesse alla pratica agricola. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione dello studio di compatibilità geomorfologica e geologico-tecnica, come sopra descritto, ed al mantenimento di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare il rischio connesso alla formazione di fenomeni dissestivi e a garantire la sicurezza degli insediamenti: disposizione planimetrica delle opere tale da non aggravare le condizioni di deflusso delle acque in condizioni di esondazione e da non interferire con altre strutture e insediamenti già esistenti:

- in corrispondenza dell'area da edificare, sarà necessario elevare il piano di campagna mediante rilevato artificiale, per un'altezza variabile tra 0,50 ed 1,50 m. in funzione della situazione planoaltimetrica del sito;
- gli accessi alle unità immobiliari non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella del piano di campagna di riferimento e comunque a quella della viabilità frontistante di riferimento del lotto;
- non potranno essere realizzate porzioni di edificio utilizzate per impianti, poste al di sotto del piano di campagna; non saranno ammesse nuove destinazioni d'uso implicanti la presenza stabile di persone nei piani interrati esistenti;
- gli impianti di produzione o distribuzione e controllo di energia ed in generale gli impianti tecnologici a servizio degli insediamenti non potranno essere localizzati a quote inferiori al piano di campagna sistemato, del lotto;
- i locali siti al piano terreno non potranno essere adibiti ad abitazione

⁴ Deve essere verificata l'assenza di soluzioni alternative possibili, su aree non soggette a vincolo ed inoltre, per mezzo di apposita indagine, dev'essere verificata la fattibilità tecnica dell'intervento, escludendo ovviamente aree in dissesto attivo o quiescente e le aree comprese nelle fasce di rispetto "geometriche" dei corsi d'acqua (principali e minori) e le aree interessate da processi torrentizi distruttivi (aree Ee ed Eb).

2.2 Classe IIIa₂

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Aree dissestate, in frana, soggette a fenomeni di erosione o inondabili da acque con ingenti altezze idrometriche e/o elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto definito all'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. e i.”

La Classe IIIa comprende tutte le zone di versante inedificate, caratterizzate da fenomeni gravitativi attivi o quiescenti, così individuati e cartografati in seguito alla presente indagine, oltre alle aree, contigue a questi, che conservano identici caratteri morfologici, litologici e litotecnici e di acclività.

Si tratta di aree inidonee alla realizzazione di nuovi interventi ed alle modificazioni di quelli esistenti, che comportino aumento del grado di rischio (aumento del carico antropico o del valore esposto). Per quanto attiene alle aree Fa (aree di frana attiva), esse sono soggette alla normativa prevista dall'art. 9, c. 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.; analogamente, nel caso di aree Fq (frane quiescenti), valgono le norme previste dall'art.9, c. 3. delle Norme di Attuazione del P.A.I., ad eccezione delle nuove costruzioni a scopo abitativo.

E' in ogni caso richiesta la realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica (i cui contenuti sono specificati nel seguito), per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, nei casi in cui vi sia aumento di occupazione del suolo o di carichi gravanti sul sedime di fondazione, o di cambio di destinazione d'uso. Lo studio di compatibilità geomorfologica, di cui sopra, sarà esteso ad un intorno significativo dell'area in esame e comprenderà:

- caratterizzazione di dettaglio dei processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area, descrizione geolitologica e stratigrafica, schema della circolazione idrica eventualmente presente nel sottosuolo;
- valutazione della circolazione idrica superficiale;
- indagine geognostica finalizzata alla valutazione delle condizioni di stabilità esistente e all'eventuale ricostruzione dello stato di dissesto, anche se stabilizzato;
- caratterizzazione geotecnica completa del terreno di fondazione, mediante rilievi, indagini e prove in situ;
- definizione e progettazione degli interventi di consolidamento necessari per garantire le condizioni di sicurezza dell'esistente;
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e analisi di stabilità globale del complesso opera-versante, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse;
- verifica di compatibilità dell'intervento proposto nei confronti del pendio in condizioni naturali ed analisi degli interventi necessari a garantire una corretta realizzazione delle opere (opere di sostegno, drenaggi, fondazioni speciali...).

Non sono comunque possibili interventi che aumentino il carico antropico dell'area.

Con riferimento alle attività agricole presenti in queste aree è possibile, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente⁵, la realizzazione di nuove costruzioni strettamente connesse alla pratica agricola. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione dello studio di compatibilità geomorfologica, come sopra descritto ed al mantenimento di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare il rischio connesso alla formazione di fenomeni dissestivi e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- non saranno possibili gli sbancamenti di altezza superiore a 3,00 m;
- non potranno essere realizzati locali interrati, laddove comportino la realizzazione di sbancamenti ingenti (vedi sopra);
- dovranno essere previsti idonei interventi di consolidamento e l'immediata sistemazione delle scarpate eventualmente risultanti.

⁵ Vedi nota 3,4 pagine precedenti

2.3 Classe IIIb₂

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente (zone di fondovalle: aree inondabili classificate Ee o Eb, sulla base delle risultanze degli studi idraulici integrativi; aree classificate Ee o Em sulla base della caratterizzazione geomorfologica, Aree di versante: zone dissestate o in frana, le cui caratteristiche di pericolosità sono riconducibili a quelle descritte per le classi IIIa). A seguito della realizzazione delle opere saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti”.

Per tali aree, nelle attuali condizioni, non sono possibili interventi di nuova edificazione, ampliamento/ristrutturazione e modifica di destinazione d'uso che comportino l'aumento del carico antropico. Nuovi interventi di ampliamento o di nuova edificazione, sono subordinati alla realizzazione di “interventi di riassetto territoriale”, come specificato nel seguito. In assenza di tali interventi, saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 9, c. 6 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Con riferimento alle aree IIIb₂ classificate come Ee o Eb (sul fondovalle del T. Stura), si specifica che è cogente quanto previsto dall'art.9 commi 5 e 6, per cui sono comunque vietate nuove costruzioni o interventi che comportino l'aumento del carico antropico.

Aree di fondovalle

Per tutti gli interventi consentiti, laddove sia previsto un aumento di superficie occupata o cambio di destinazione d'uso, è richiesta la redazione di una relazione di compatibilità geomorfologica, geologico-tecnica ed idraulica, estesa ad un intorno significativo dell'area in esame, che comprenderà:

- la caratterizzazione di dettaglio dei fenomeni idraulici che interessano l'area,
- la ricostruzione delle caratteristiche geodinamiche del tratto di fondovalle coinvolto dalle opere, in particolare nei confronti dell'evoluzione dei corsi d'acqua;
- la definizione delle eventuali variazioni indotte dalla realizzazione delle opere sull'assetto idraulico del corso d'acqua;
- verifica idraulica su un tratto significativo a monte e a valle, qualora sia direttamente coinvolto il corso d'acqua, nelle condizioni pre e post-progettuali;
- verifica dell'impatto indotto dalle opere sulle condizioni di deflusso delle acque di esondazione, in particolare l'accertamento che la realizzazione del nuovo intervento non provochi aumento delle condizioni di rischio sulle aree circostanti e non diminuisca in maniera significativa la capacità d'invaso;
- la definizione delle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, l'entità della soggiacenza e dell'escursione nel tempo della falda freatica, finalizzate ad evidenziare le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- il dimensionamento delle opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere;
- la caratterizzazione geotecnica dei terreni sui quali insisteranno le opere di fondazione, con verifica dei carichi massimi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti nel tempo.

Aree di versante

Per tutti gli interventi consentiti, è richiesta la realizzazione di uno studio di compatibilità geomorfologica esteso ad un intorno significativo dell'area in esame, che comprenderà:

- caratterizzazione di dettaglio dei processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area, descrizione geolitologica e stratigrafica, schema della circolazione idrica eventualmente presente nel sottosuolo;
- valutazione della circolazione idrica superficiale;
- indagine geognostica finalizzata alla valutazione delle condizioni di stabilità esistente e all'eventuale ricostruzione dello stato di dissesto, anche se stabilizzato;
- caratterizzazione geotecnica completa del terreno di fondazione, mediante rilievi, indagini e prove in situ;

- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e analisi di stabilità globale del complesso opera-versante, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse;
- verifica di compatibilità dell'intervento proposto nei confronti del pendio in condizioni naturali ed analisi degli interventi necessari a garantire una corretta realizzazione delle opere (opere di sostegno, drenaggi, fondazioni speciali...).

Con riferimento alle attività agricole presenti in queste aree è possibile, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente⁶, la realizzazione di nuove costruzioni strettamente connesse alla pratica agricola. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione dello studio di compatibilità geomorfologica, geologico-tecnica ed idraulica, come sopra descritto, ed al mantenimento di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare il rischio connesso alla formazione di fenomeni dissestivi e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

Aree di fondovalle

- disposizione planimetrica delle opere tale da non aggravare le condizioni di deflusso delle acque in condizioni di esondazione e da non interferire con altre strutture e insediamenti già esistenti;
- in corrispondenza all'area da edificare, sarà necessario elevare il piano campagna mediante rilevato artificiale, per un'altezza variabile tra 1,00 ed 2,00 m, in funzione della situazione planoaltimetrica del sito;
- gli accessi alle unità immobiliari non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella del piano di campagna di riferimento e comunque a quella della viabilità frontistante di riferimento del lotto;
- non potranno essere realizzate porzioni di edificio utilizzate per impianti poste al di sotto del piano di campagna; non saranno ammesse nuove destinazioni d'uso implicanti la presenza stabile di persone nei piani interrati esistenti;
- gli impianti di produzione o distribuzione e controllo di energia ed in generale gli impianti tecnologici a servizio degli insediamenti non potranno essere localizzati a quote inferiori al piano di campagna sistemato del lotto;
- i locali siti al piano terreno non potranno essere adibiti ad abitazione.

Aree di versante

- limitazioni nell'estensione degli scavi e sbancamenti, con formazione di scarpate di altezza non superiore a 3,00 m;
- interventi di regimazione delle acque superficiali e di drenaggio delle acque di infiltrazione;
- immediato rinverdimento e consolidazione delle scarpate di nuova formazione.

2.4 Classe IIIb₃

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente (aree comprese in perimetrazioni di dissesti attivi). A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico".

Ricadono in queste aree le zone edificate che risultano comprese all'interno di perimetrazioni di dissesti risultati attivi nel periodo di realizzazione dello studio.

Con riferimento a tali aree, prevale quanto previsto dall'art.9, c.2 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI.

Per tali aree pertanto, non sono prospettabili nuovi interventi di ampliamento/ristrutturazione e modifica di destinazione d'uso, che comportino aumento anche modesto del carico antropico. In ogni caso, tali modesti interventi sono comunque subordinati alla realizzazione di "interventi di riassetto territoriale" che devono necessariamente essere estesi ad un intorno significativo, che tenga conto del quadro del dissesto evidenziato.

⁶ Vedi nota 3,4 pagine precedenti

E' in ogni caso richiesta, per tutti gli interventi consentiti, la realizzazione di uno studio geologico-tecnico e di compatibilità geomorfologica, esteso ad un intorno significativo dell'area in esame, come specificato nei paragrafi precedenti.

3 INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE

La nozione di intervento di riassetto territoriale è introdotta nei confronti delle classi IIIb₂ e IIIb₃, le quali risultano caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica crescente, in un contesto di urbanizzazione (presenza di opere infrastrutturali, collegamenti fognari, ecc..) e/o di edificazione. Sono pertanto necessari interventi, definiti di riassetto territoriale, che possano garantire la minimizzazione dei fattori di rischio e pertanto l'utilizzo del territorio per nuove edificazioni o interventi di modificazione d'uso del suolo, oltre alla sicurezza degli insediamenti esistenti.

La realizzazione di tali interventi non può consentire una "declassazione" dell'area, dal punto di vista delle sue caratteristiche di pericolosità poiché, per le caratteristiche dinamiche dell'evoluzione del territorio, non sono pensabili soluzioni in via definitiva delle problematiche presenti. Ciò comporta pertanto l'adozione di misure di controllo e manutenzione delle opere di riassetto ed il loro miglioramento, oltre all'applicazione costante delle misure specificate in precedenza, per gli interventi edificatori su tali aree.

Si fa qui riferimento, per la definizione di massima degli interventi di riassetto territoriale, a quanto riportato nella Nota Tecnica Esplicativa della Circolare n.7/LAP, del dicembre 1999 ed alle Tipologie d'intervento previste dal Piano Stralcio per il riassetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato dall'Autorità di Bacino.

Gli interventi di riassetto territoriale potranno essere realizzati da soggetti pubblici o anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico. Si distinguono misure non strutturali, misure strutturali di tipo estensivo, misure strutturali di tipo intensivo.

Misure non strutturali:

- Attività di previsione e sorveglianza
- Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio
- Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici

Misure strutturali di tipo estensivo:

- Interventi di riforestazione
- Interventi di miglioramento agricolo del suolo
- Interventi integrati di rinaturazione e recupero di suoli
- Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore

Misure strutturali di tipo intensivo

- Opere di consolidamento e sistemazione e protezione sui versanti
- Tecniche di ingegneria naturalistica

Tutti gli interventi necessari, andranno valutati sulla base di approfondite indagini geologico-geomorfologiche e geologico-tecniche ed analisi territoriali, che coinvolgano tutti i soggetti interessati.

Art. 40 - Primo adeguamento al D.P.R. 6/6/2001 n. 380

In tutti gli articoli delle NTA del vigente PRGC, i riferimenti normativi a "concessione edilizia", "autorizzazione edilizia" si intendono sostituiti con "Permesso di costruire" e "D.I.A." nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380, D. lgs n.301 del 2002, o altro titolo abilitativi previsto dalle specifiche norme di Legge.

Art. 41 - Aree per usi civici

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulla Tav. P2*V " Planimetria generale", in scala 1:5000; e sulla tavola P3*V " Sviluppo del Concentrico" in scala 1:2.000, esse

costituiscono un "istituto" di origina remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n. 1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII " Disposizioni in materia di usi civici", art.60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici".

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finchè non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Il Comune non può alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre d'uso civico; gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso delle terre rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione Piemonte sono inficiati da nullità assoluta.

Art. 42 - Prescrizioni immediatamente vincolanti, relative al territorio comunale, ai sensi delle NTA del PTP

Considerato che con deliberazione del Consiglio regionale 5 ottobre 2004 n. 384 – 28589 (pubbl. B.U.R. n. 43 del 28 ottobre 2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, si richiama il 1° comma dell'art. 8 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i. che recita . "I Piani Territoriali si attuano mediante l'adeguamento dei Piani Regolatori generali....." che prevede l'adeguamento del PRGC del Comune di Robella al citato PTP.

Si evidenzia che ai sensi del 4° comma, art.8, L.R. n.56/77 e s.m.i. e del 2° comma dell'allegato A della deliberazione del Consiglio regionale n. 384 – 28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina a livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12,15,21,24,25,26,28,29,30 e 36 delle Norme Tecniche di attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione."

Nelle Aree ab) AVFS "nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni dei pozzi,.di cui al comma 2.1 lett. M, dell'art. 12 delle NTA del PTP, valgono le disposizioni così come previsto dal 3° comma dell'art. 12 (tutela delle risorse idriche sotterranee) delle NTA del PTP.

All'interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all'adeguamento del PRGC, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell'art. 15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale) delle NTA del PTP:

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell'art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale, così come previsto dal 3° comma dell'art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell'art. 26 (suolo) delle NTA del PTP:

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell'art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

SCHEMA ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE NORMATIVE PREVISTE:

INTRODUZIONI NORMATIVE PREVISTE CON LA MODIFICA AI SENSI DEL 12°C. DELLA'RT.17 DELLA L.R. N.56/77 E S.M.I.

Valorizzazione dei caratteri

STRALCI NORMATIVI PREVISTI CON LA MODIFICA AI SENSI DEL 12°C. DELLA'RT.17 DELLA L.R. N.56/77 E S.M.I.

Le destinazioni

P.R.G.C. COMUNE DI ROBELLA		TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DI PIANO							TAB. CIV											
LOCALIZZAZIONE		CARATTERISTICHE	STATO ATTUALE											PREVISIONI DI P.R.G.C.						
			ABITANTI IN ATTO			VANI ESISTENTI				VOLUMETRIA ESISTENTE				ABITANTI TEORICAMENTE INSEDIAB.			(4)			
			PERMANENTI	SALTUARI	TOTALE (1)	ABITATI PERMANENTEMENTE	ABITATI SALTUARIAMENTE	DISABITATI	TOTALE (2)	ABITATIVA	AGRICOLA	AD ALTRA DESTINAZIONE	TOTALE (3)	NEI VANI ESISTENTI A	NELLA VOLUMETRIA AGRICOLA TRASFORMABILE B	NELLA VOLUMETRIA DI NUOVA FORMAZIONE C	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (A+B+C)	INCREMENTO TEORICO PREVISTO (4-A)		
DENOMINAZIONE	SIGLA	DESCRIZIONE	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	MC	MC	MC	MC	N°	N°	N°	ABITANTI N°	ABITANTI N°		
CORTIGLIONE	As1	fabbr. e aree di interesse stor. archit.	/	2	2	/	5	/	5	1590	/	3.900	5.490	5	/	/	5	3		
ROBELLA	As2	castello e parco	10	6	16	35	9	/	44	15.530	3.760	4.500	23.790	27	/	/	27	11		
CORTIGLIONE	Aid1	tessuto edilizio agricolo e abitativo, ed aree di interesse ambientale	13	7	20	25	13	/	38	6.200	3.120	/	9.320	26	3	/	29	9		
II	Aid2		74	10	84	127	14	/	141	18.620	10.735	/	29.355	88	9	/	97	13		
ROBELLA	Aid3		28	16	44	32	17	4	53	7.720	4.480	620	12.820	49	4	/	53	9		
II	Aid4		/	/	/	/	/	7	7	2.100	/	/	2.100	7	/	/	7	7		
CORTIGLIONE	Aic1	aree di conservazione.	71	31	102	158	39	5	202	26.805	12.090	2.900	41.795	123	10	/	133	31		
ROBELLA	Aic2		65	48	113	113	51	/	164	19.300	13.030	8.390	40.720	116	11	/	127	14		
CORTIGLIONE	Ac1	aree parzialmente edificate, di conservazione e completamento.	26	3	29	30	4	/	34	4.660	880	670	6.210	30	4	25	59	30		
CASTELLA	Ac2		11	2	13	33	4	/	37	4.700	/	900	5.600	20	/	55	75	62		
ROBELLA	Ac3		9	/	9	12	/	/	12	2.360	/	/	2.360	9	/	10	19	10		
CASE BOANO	Ac4		6	2	8	11	4	7	15	2.100	2.080	/	4.180	10	9	19	38	30		
ROBELLA	Ac5		5	/	5	7	/	/	7	2.450	950	/	3.400	5	/	9	14	9		
CORTIGLIONE	An1	aree insediative residenziali di nuovo impianto	3	/	3	5	/	/	5	1.130	/	/	1.130	5	/	36	41	38		
CAVALLO BIANCO	An2		5	/	5	5	/	/	5	556	/	/	556	5	/	99	104	99		
			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
CAVALLO BIANCO	Ap1	area per attività produttive e terziarie.	55	/	55	47	/	/	47	3.795	1.230	6.385	11.410	55	/	14	69	14		
TOTALE AREE INSEDIATIVE			386	127	513	645	160	16	821	120.741	52.355	29.840	202.936	580	50	267	897	389		
TERRITORIO COMUNALE	Aa	aree agricole produttive	250	90	340	418		32	550	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	389	43	10	442	102		
TOTALE COMPLESSIVO			634	217	848	1058	1366	48	1366	/	/	/	/	969	93	277	1339	491		

CONSISTENZA DEI PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ABITANTI IN ATTO NELLE AREE DI PIANO																	NOTE NR - DATO NON REPERITO (1) - STIMA SINTETICA SU DATI ISTAT			TAB. n° 7	
LOCALIZZAZ.	SIGLA	VOLUMETRIA ABITATIVA											VOLUMETRIA AGRICOLA				VOLUMETR. CON ALTRA DESTINAZ.	VOLUMETR. TOTALE			
		ABITATA PERMANENTEMENTE				ABITATA SALTUARIAMENTE				DISABITATA			TOTALE								
		VOLUME	UNITA' ABITAT.	VANI	ABITANTI	VOLUME	UNITA' ABITAT.	VANI	ABIT.	VOLUME	UNITA' ABITAT.	VANI	VOLUME	UNITA' ABITAT.	VANI	ABIT.			UTILIZZATA	NON UTILIZZATA	TOTALE
		MC	N°	N°	N°	MC	N°	N°	N°	MC	N°	N°	MC	N°	N°	N°			MC	MC	MC
CORTIGLIONE	As1					1.590	1	5	2				1.590	1	5	2			3.900	5.490	
	Aia1	4.200	4	25	13	2.000	4	13	7				6.200	8	38	20	3.120		3.120	9.320	
	Aia2	16.920	18	127	74	1.700	3	14	10				18.620	21	141	84	10.735		10.735	29.355	
	Aic1	16.465	18	158	71	9.460	10	39	31	880	2	5	26.805	30	202	102	12.090		12.090	41.795	
	Ac1	4.120	5	30	26	540	1	4	3				4.660	6	34	29	880		880	6.200	
	An1	1.130	1	5	3								1.130	1	5	3					1.130
TOTALE		42.835	46	345	187	15.290	19	75	53	880	2	5	59.005	67	425	240	26.825		26.825	7.470	93.300
CASTIGLIA	Ac2	3.800	6	33	11	900	1	4	2				4.700	7	37	13			900	5.500	
ROSELLA	As2	8.510	3	35	10	7.020	2	9	6				15.530	5	44	16	3.760		3.760	4.500	23.790
	Aia3	5.150	8	32	28	1.900	4	17	16	670	1	4	7.720	13	53	44	4.480		4.480	620	12.820
	Aia4									2.100	1	7	2.100	1	7						2.100
	Aic2	11.570	19	113	65	7.730	14	51	48				19.300	33	164	113	11.380	1.650	13.030	8.390	40.720
	As	2.360	3	12	9								2.360	3	12	9					2.360
	Ac5	2.450	2	7	5								2.450	2	7	5	950		950		3.400
TOTALE		30.040	35	199	117	16.650	20	77	70	2.770	2	11	49.460	57	287	187	20.570	1.650	22.220	13.510	85.190
ASE LUANO	Ac4	1.750	3	11	6	350	1	4	2				2.100	4	15	8	2.080		2.080		4.180
CAVALLO BIANCO CAVALLO GRIGIO	An2	556	1	5	5								556	1	5	5					556
	As	1.125	1	5	5								1.125	1	5	5				1.575	2.700
	Ap1	3.795	7	47	5								3.795	7	47	55		1.230	1.230	6.385	11.410
TOTALE		5.476	9	57	55								5.476	9	57	65		1.230	1.230	7.960	14.666
TOTALE AREE INSEDIATIVE		83.901	99	645	26	33.190	41	160	127	3.650	4	16	120.741	144	821	513	19.475	2.880	52.355	29.840	202.936
AREE AGRICOLE		n.r.	n.r.	418(1)	20	n.r.	n.r.	100(1)	90	n.r.	n.r.	32(1)	n.r.	n.r.	550(1)	340	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
TOTALE INTERCOMUNALI		-	-	1.063	60	-	-	260	217	-	-	48	-	-	1.371	853	-	-	-	-	-

PRGC COMUNE DI ROBELLA		DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE PER SERVIZI SOCIALI COMPREDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART. 21, L.R. 56/77)												
RIFERIMENTO CATEG. D.H. 2-A-GB E L.R. N. 56 DEL 5.12.77		STANDARDS		TOTALE ABITANTI DA SERVIRE	SUPERFICIE NECESSARIA	ATTREZZATURE ESISTENTI			ABITANTI ATTUALMENTE GARANTITI DAI SERVIZI ESISTENTI	ATTREZZATURE PREVISTE			STANDARDS RISULTANTI DI P.R.G.	
		L.R. 56/77, ART. 21, PUNTO A PENULTIMO COMMA	MINIMI DI P.R.G.			SIGLA DI P.R.G.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE ESISTENTE		SIGLA DI P.R.G.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE PREVISTA DAL P.R.G.		SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE PREVISTA DAL P.R.G.
9	AREE PER L'ISTRUZIONE	ASILO NIDO	/	/	/	/	/	/	/	DA PREVEDERE A LIVELLO SOVRACOMUNALE	/	/	/	
		SCUOLA MATERNA SCUOLA ELEMENTARE	2,00	1120	S2c S15c	II (CAMPO SPORT) ROBELLA (SE)	880(3) 490	/	/	1370	2,07			
		SCUOLA MEDIA	/	/	/	COMUNE DI COCCONATO	/	/	/	/	/			
		TOTALI	3,00	2,00	664(1)	1120	/	/	1370	664	/	1370	2,07	
6	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE	0,30	383	S15a	ROBELLA	500	/	/	500	0,39			
		ATTREZZATURE SOCIALI E SANITARIE	0,30	383	S2g S15b S16d	CORTIGLIONE ROBELLA II	230(4) 40 300(4)	S8a	CORTIGLIONE	770	1340	1,05		
		ATTREZZATURE RELIGIOSE	1,90	242	S1c S2a S10b S16a S17a S20a	CASA DEL BOSCO (S. ANNA) CORTIGLIONE VICINANZE CASTELLA ROBELLA II CAVALLO GRIGIO	320 1070 40 530 360 710	/	/	3090	2,41			
		TOTALI	2,00	2,50	1278	319	/	/	4160	1278	770	4930	3,85	
0	AREE A VERDE O A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT	AREE A VERDE	2,00	2556	S10a	VICINANZE CASTELLA	1720	/	/	S20b	CAVALLO GRIGIO	630	2350	1,84
		AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	8,50	10863	S2b S2c S1b	CORTIGLIONE II CASA DEL BOSCO	620 2500(5) 7250(6)	/	/	10430	8,16			
		TOTALI	10,50	10,50	1278	13419	/	/	12150	1152	630	12780	10,00	
9	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	S2def	CORTIGLIONE	650	S3	CORTIGLIONE	180							
		S6	II	180	S5	II	155							
		S8b	II	720	S7	II	120							
		S8c	II	140	S9	II	260							
		S10c	VICINANZE CASTELLA	290(6)	S11	ROBELLA	240							
		S12	ROBELLA	275	S18	CASCINE BOANO	350							
		S13	II	825	S19	CAVALLO BIANCO	2520							
		S14	II	360(6)	S20c	CAVALLO GRIGIO	220							
		S16bc	II	340	S21	CORTIGLIONE	140							
		S17b	II (CIMITERO)	530										
TOTALI	2,50	3,50	1278	4473	/	/	4310	897	4485	6445	5,04			
DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE PER SERVIZI A LIVELLO COMUNALE		18,00	18,00	1278	23000	/	/	21990	/	5885	27.675 25.855	20,84 19,83		

PRGC Comune di Robella	DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE PER SERVIZI SOCIALI COMPRENDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (art.21 L.R. 56/77)	TABELLA TSV bis
-----------------------------------	--	----------------------------

Area	Zona urbanistica	Superficie	Attuazione	Nota
Sp1 (**)	Ap1	<i>mq. 1.384</i>	Parziale reiterazione del vincolo	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e completamento
Sp2	Ap1	<i>mq. 201</i>	esistente	-----
Sp3	Ap1	<i>mq. 201</i>	esistente	-----
Sp4	Ap2/c	<i>mq. 267</i>	nuova previsione	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 8
Sp5	Ap2/c	<i>mq. 368</i>	reiterazione del vincolo	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 2
Sp6	Ap2/c	<i>mq. 397</i>	reiterazione del vincolo	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e completamento
Sp7	Ap2/c	<i>mq. 630</i>	nuova previsione	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e completamento
Sp8	Ap2/c	<i>mq.891</i>	nuova previsione	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 5
Sp9	Ap2/c	<i>mq. 2.014</i>	esistente	Ambito funzionale all'intervento all'interno del lotto 5
Sp10	Ap2/c	<i>mq. 166</i>	esistente	-----

(**) Area prevista nel vigente PRGC al servizio degli insediamenti residenziale e trasformata nella variante in oggetto, quale Area per servizi pubblici al servizio degli insediamenti produttivi, la modifica è prevista nel rispetto della salvaguardia dello standard minimo di 18 mq./ abitanti per le destinazioni residenziali (Tabella T SV).

COTUQUE di ROBELLA PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE EDILIZIE		TAB. 1		UORTE EDILIZIE				DISTANZE MILIETE		SPAZI LIBERI PRIVATI									
LOCALIZZAZIONE	CORTIGLIONE	ZONA TERR. ONOCLEEA	A	DEBITA EDILIZIA TERRITORIALE		PIANI MAX FUORI TERRA		ALTEZZA MAX NEGLI EDIFICI		RAPPORTO MAX DI COPERTURA		TRA I FABBRICATI		DAI CONFINI DI PROPRIETA'		VERDE		PARCHEGGIO	
CARATTERISTICHE	Fabbricati di interesse storico-architettonico ed aree di pertinenza	SIMBOLOGIA DI PRG.																	
FINALITA'	Conservazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici. Mantenimento o miglioramento dell'utilizzazione funzionale dei fabbricati e degli usi sociali pubblici in atto nelle aree.	AS ₁																	
PRESCRIZIONI																			
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIETA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mc/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100 mc	mq/100 mc							
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	fabbricati esistenti	restauro e risanamento conservativo (2)	--	-attrezzature religiose -residenza connessa con le attività di zona -usi sociali e/o pubblici															
	aree libere	- nuova formazione di attrezzature (1) - manutenzione straordinaria (2)	--	- usi sociali e/o pubblici															
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo																			
NOTE (1) le aree libere devono restare inedificate. E' prevista l'eventuale nuova formazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero quali campi da gioco, panchine ecc. (2) E' RICHIESTO IL PREVENTIVO NULLA OSTA DELLA SOVRINTENDENZA AI MONUMENTI										TIPOLOGIA EDILIZIA Preesistente (art. 18 N.T.A.)									

COTUQUE di ROBELL PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE ENLIZIE					TAB. 2		UORTE ENLIZIE				DISTALIZE MILITE		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE	ROBELLA (Castello)			ZONA TERR. OPOGELIA	A		DELENTA ENLIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX FUORITERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI COLFINI DI PROPRIETA	VERDE	PARCHESIO
CARATTERISTICHE	Complesso insediativo di interesse storico-architettonico e parco			SINBOLOGIA DI PRG.										
FINALITA'	Restauro statico e architettonico dei fabbricati e loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale. Conservazione e valorizzazione dei caratteri di interesse storico-architettonico e ambientale di fabbricati e aree.			AS ₂										
PRESCRIZIONI														
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIATA DI INTERVENTO	DESTILAZIONE D'USO	mc/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100 mc	mq/100 mc		
Strumento urbanistico esecutivo	Fabbricati e aree	- restauro e risanamento conservativo con sostanziali mutamenti delle destinazioni d'uso. (2) - Riorganizzazione della area libera (1)	intera area	- residenziale - usi sociali e/o pubblici - commerciale al dettaglio (3)	preesistenti									
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	fabbricati	- manutenzione straordinaria (2) - restauro e risanamento conservativo (2)	-	in atto: - residenziale - agricola - funzioni accessorie	preesistenti									
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	fabbricati e aree	- manutenzione ordinaria	-	in atto (come sopra)	preesistenti									
NOTE (1) Nell'assoluto rispetto degli elementi di valore ambientale in atto. (2) E' RICHIESTO IL PREVENTIVO NELLA OSTA DELLA SOVRINTENDEHZA AI MONUMENTI (3) nei limiti di cui agli artt. 22 e 38 delle N.T.A.							TIPOLOGIA ENLIZIA Preesistente (art. 18 e 19 N.T.A.)							

COTUQUE di ROBELLA PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORNE ENLIZIE TAB. 3		UORNE ENLIZIE				DISTANZE MILIEME		SPAZI LIBERI PRIVATI				
LOCALIZZAZIONE	CORTIGLIONE E ROBELLA	ZONA TERR. OMOGENEA		A	DELENTA ENLIZIA TERRITORIALE	PILANI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI COLFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHEGGIO
CARATTERISTICHE	Tessuti edilizi agricoli e abitativi di interesse ambientale	SIMBOLOGIA DI PRG.										
FILIALITA'	Conservazione della trama viaria ed edilizia esistente; mantenimento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio esistente; preservazione del tessuto sociale preesistente.	Aia 1	Aia 2	Aia 3								
PRESCRIZIONI												
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIEME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mc/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100 mc	mq/100 mc
Piano di Recupero di iniziativa pubblica	Fabbricati ed aree (1)	- ristrutturazione urbanistica - recupero fabbricati - demolizione e ricostruzione (4)	Unita fabbricativa (2)	- agricola - residenziale - commerciale al dettaglio (8) - recettiva - usi sociali e pubblici	preesistenti	da definire in sede di P.d.R.						
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Fabbricati esistenti (3)	- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia	--									
	aree libere (7)	- nuova costruzione	N.T.A., art. 23 punto b)	attrezzature complementari alla attività agricola								
	fabbricati esistenti e aree	- manutenzione ordinaria -	--	in atto								
NOTE (1) Nei limiti delle prescrizioni di cui all'art. 17 N.T.A. con esclusione dell'area Aai (2) da individuare a sensi art. 27, L. 457/78 (3) nei limiti delle prescrizioni contenute negli artt.18-19 e 23 N.T.A., per i fabbricati classificati "beni culturali" nelle tav. P3a, b. (4) limitatamente alle parti di tessuto urbano di più recente edificazione ed agli edifici privi di valore storico-architettonico e ambientale (5) Salvo quanto ammesso ai punti a), b), c) art. 23 N.T.A. (6) Salvo ricorso al Codice Civile (7) Con esclusione dell'area di valore ambientale (tav. P3b)					TIPOLOGIA EDILIZIA Preesistente (art. 17-18-19 N.T.A.) (8) nei limiti di cui agli artt. 23, 24 e 38 delle N.T.A.							

CANTONE di ROBELLA PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle LORNE ENLIZIE		TAB. 4 [*]		LORNE ENLIZIE				DISTANZE MILIEME		SPAZI LIBERI PRIVATI								
LOCALIZZAZIONE	CORTIGLIONE E ROBELLA	ZONA B TERR. OMOGENA		DELENZA EDILIZIA TERRITORIALE		PIANI MAX FUORITERRA		ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI		RAPPORTO MAX DI COPERTURA		TRA I FABBRICATI		DAI CONFINI DI PROPRIETA'		VERDE		PARCHEGGIO
CARATTERISTICHE	Aree di conservazione: tessuti edilizi consolidati, privi di interesse ambientale.	SINBOLOGIA DI PR.G.																
FINALITA'	Mantenimento dello stato di fatto senza incrementi o riduzioni di volume; recupero del patrimonio edilizio; qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso	Aic ₁ Aic ₂																
PRESCRIZIONI																		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIEME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mc/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100mq	mq/100mq						
Strumento urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica privata	Fabbricati (5) ed aree libere	- ristrutturazione urbanistica	comparto (1)	- agricola - residenziale - commerciale al dettaglio (6) - recettiva - usi sociali e pubblici	preesistente	----- da definire in sede di S.U.E. -----												
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Fabbricati esistenti (5)	- manutenzione straordinaria	-	- attrezzature complementari all'attività agricola	preesistente (3)													
		- ristrutturazione edilizia (2)																
		- demolizione con ricostruzione a pari volumetria massima - demolizione senza ricostruzione	unità fabbricativa			2	7,50	pres.	10	5	5	5						
	Aree libere	- nuova costruzione	N.T.A. art. 23 punto b			----- art. 23 N.T.A. -----												
	fabbricati esistenti ed aree libere	- manutenzione ordinaria	--	in atto														
NOTE					TIPOLOGIA EDILIZIA													
(1) costituente un'area omogenea in ordine alle preesistenze volumetriche e viarie, tale da consentire il raggiungimento delle finalità.					Inserita nel contesto ambientale.													
(2) comprendente interventi di ampliamento planimetrico od in elevazione nei limiti di cui all'art. 25 N.T.A.					Tutte le opere devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti.													
(3) Salvo quanto ammesso nei casi di cui alla prec.te nota (2)																		
(4) salvo ricorso al Codice Civile																		
(5) Sui fabbricati classificati sulla tav. P3a, b, di "valore ambientale" o di "interesse storico-architettonico" sono ammessi gli interventi indicati nella presente tabella, compatibilmente con quanto prescritto dagli art. 18 e 19, N.T.A.																		
(6) nei limiti di cui agli artt. 25 e 38 delle N.T.A.																		

COTUQUE di ROBELLA PP4. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORNE ENLIZIE					TAB. 5	UORNE ENLIZIE				DISTANZE MILIEME		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE	CORTIGLIONE, ROBELLA, TRA CASCINE MASINO E CASCINE CASTELLA				ZONA C TERR. ONCOLEA	NESSITA' ENLIZIA TERRITORIALE	PILATI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI ENIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHEGGIO
CARATTERISTICHE	Aree parzialmente edificate, di conservazione e di completamento				SIMBOLOGIA DI P.R.C.								
FINALITA'	Conservazione e recupero dei fabbricati già esistenti; completamento edilizio e infrastrutturale.				Ac1 Ac2 Ac3 Ac4 Ac5								
PRESCRIZIONI													
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVELTO	TIPO DI INTERVELTO	AREA PIU' GRANDE DI INTERVELTO	DESTINAZIONE D'USO	mq/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100mq	mq/100mq	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Fabbricati esistenti ricadenti nelle subaree sature (2)	- manutenzione straordinaria	---	- agricola - residenziale - commerciale al dettaglio (3) - usi sociali e pubblici	preesistente	---	---	---	preesistente	(1)	(1)	---	
		- ristrutturazione edilizia											
		- demolizione con ricostruzione a pari volumetria massima	unita fabbricativa	2									7,50
aree libere incluse nelle subaree già edificate (2)	- nuova costruzione	N.T.A. art. 26	N.T.A. art. 26	N.T.A. art. 26	----- art. 26 N.T.A. -----								
aree libere edificabili	--nuova costruzione	lotto libero		- agricola - residenziale - artigianale di servizio - commerciale - recettiva - usi sociali e pubblici	0,80	2	7,50	1/3	10	5	10	10	
NOTE						TIPOLOGIA ENLIZIA							
(1) SALVO RICORSO AL CODICE CIVILE						Inserita nel contesto ambientale, con materiali di finizione esterna simili per colore ed effetto estetico ai materiali tradizionali.							
(2) COME INDIVIDUATE NELLE TAV. P3a, b, CON LA DICITURA "LOTI OCCUPATI"													
(3) nei limiti di cui agli artt. 26 e 38 delle N.T.A.													

COMUNE di ROBELLA		PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle LORNE EDILIZIE			Tab. 6V	LORNE EDILIZIE				DISTANZE MINIME		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE	CORTIGLIONE, CAVALLO BIANCO, CAVALLO GRIGIO			ZONA TERR. OMOGENEA	DELETA' EDILIZIA TERRITORIALE	PILANI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHeggio	
CARATTERISTICHE	Aree insediative residenziali di nuovo impianto			SIMBOLOGIA DI PR.G.									
FINALITA'	Utilizzazione delle aree inedificate per l'espansione edilizia dei centri abitati			An ₁ An ₂									
PRESCRIZIONI													
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIATA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mc/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100 mc	mq/100 mc	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	aree libere	- nuova costruzione	lotto edificabile	- residenziale - agricola (1) - usi sociali e pubblici - commerciale al dettaglio (2)	0,80	2	7,50	1/3	10	5	10	10	
NOTE					TIPOLOGIA EDILIZIA								
(1) Per quanto non in contrasto con la residenza					Inserta nell'ambiente con materiali di finizione esterna simili per colore ed effetto estetico ai materiali tradizionali.								
(2) nei limiti di cui agli artt. 27 e 38 delle N.T.A.													

COTUQUE di ROBELLA		PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE ENLIZIE			TAB. 7 ^V	UORTE ENLIZIE				DISTANZE MILIETE		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE	CAVALLO BIANCO			ZONA TERR. ONCOLEA D	DELENZA EDILIZIA TERRITORIALE	PILANI MAX FUORITERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHEGGIO	
CARATTERISTICHE	Aree per attività produttive, artigianali e terziarie di riordino e completamento, da attrezzare			SINBOLOGIA DI PR.G.									
FIDALITA'	Conservazione, ristrutturazione, ampliamento delle attrezzature esistenti. Organizzazione infrastrutturale e completamento edificatorie della aree			Ap ₁ Ap _{2/a} Ap _{2/as}									
PRESCRIZIONI													
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIETA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mq/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100mq	mq/100mq	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Aree ed edifici con insediamenti produttivi	- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A - ampliamento fino al 50% della superficie coperta con un massimo di 500 mq - demolizione di fabbricati non più utili e rilocalizzazione all'interno del lotto	—	- artigianale - industriale - residenziale connessa alle attività (abitazione del proprietario o del custode) - commerciale al dettaglio (1) - direzionale - turistico ricettivo - usi pubblici e sociali	—	—	(2)	2/3	10	6	(3)	(3)	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Edifici a destinazione d'uso residenziale o terziaria	- manutenzione ordinaria e straordinaria - ristrutturazione edilizia - ampliamento fino al 20% della superficie utile esistente	—	in atto	—	—	—	2/3	10	5	5	5	
ELEMENTI URBANISTICI DI CARATTERE GENERALE					Art. 31 N.T.A.								
Area Urbanistica	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree standard art. 21 L.R. 56/77	Aree per servizi pubblici previste									
Ap ₁	mq 19.700	mq 17.280	mq 1.728	mq 1.785									
Ap _{2/a}	mq 7.581	mq 4.482	mq 448	mq 500	TIPLOGIA EDILIZIA Conforme alle prescrizioni dell'art. 31 delle N.T.A.								
NOTE													
(1) limitatamente agli esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq - artt. 31 e 38 delle N.T.A.)													
(2) nel rispetto dell'altezza dei fabbricati oggetto di ampliamento													
(3) così come previsto dall'art 31 delle N.T.A.													

COTUQUE di ROBELLA PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE ENLIZIE		TAB. 8V	UORTE ENLIZIE				DISTANZE MILIMETRE		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE	CAVALLO BIANCO	ZONA TERR. D. ONOCLEA	DELIMITAZIONE TERRITORIALE	PILANI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI COLFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHESIO
CARATTERISTICHE	Subarea di nuovo impianto per attività produttive e terziarie	SINBOLOGIA DI PRG.								
FINALITA'	Nuova formazione di un'area attrezzata per le attività produttive e le esigenze del traffico veicolare	Ap2b								

PRESCRIZIONI

MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIATA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mq/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100 mq	mq/100 mq
PEC - Piano Esecutivo Convenzionato	Area libera (subarea Ap2b)	- organizzazione funzionale e infrastrutturale dell'area. - nuovi impianti per attività lavorative e connesse - nuova costruzione	Singoli Comparti di intervento (3/3)	- industriale - artigianale di produzione e di servizio - residenziale connessa alle attività di zona (2/2) - usi sociali e pubblici - commerciale al dettaglio (1/1) - commerciale all'ingrosso	—	3	10,5 (4/4)	50% della S.F.	10 o in aderenza	min 6 o pari all'altezza degli edifici	(5/5)	(5/5)
Art. 32, N.T.A.												

COMPARTO	S.T.	S.F.	AREE PER STANDARD URBANISTICI (ART 21 L.R. 56/77)	AREE PER STANDARD URBANISTICI PREVISTI	AREE PER VIABILITA' PUBBLICA
Comparto 1	7.625 mq	4.939 mq	1.525 mq	1.929 mq	757 mq
Comparto 2	7.723 mq	5.074 mq	1.545 mq	1.796 mq	853 mq
Comparto 3	4.433 mq	3.171 mq	887 mq	907 mq	355 mq
Comparto 4	8.605 mq	4.503 mq	1.721 mq	2.264 mq	1838 mq

(4/4) con riferimento alla quota sistemata della nuova viabilità pubblica prevista in progetto, relativa a ciascun comparto
(5/5) così come definito dall'art 32 delle N.T.A.

NOTE

- (1/1) limitatamente agli esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq - artt. 32 e 38 delle N.T.A.)
- (2/2) abitazione del proprietario o del custode (con superficie lorda di pavimento non maggiore di 120 mq), realizzabile esclusivamente al servizio di strutture con superficie coperta non minore di 1000 mq. L'unità immobiliare dovrà essere compresa all'interno dell'edificio a prevalente destinazione produttiva/commerciale e dovrà comporsi armonicamente con la struttura. Per le destinazioni d'uso residenziali dovrà essere verificata la rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al D.P.R. 512/97 e s.m.i.
- (3/3) la numerazione, prevista dagli elaborati cartografici, determina anche l'ordine di attuazione dei comparti

TIPOLOGIA ENLIZIA

Da definire in sede di P.E.C.

COTUQUE di ROBELLA		PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE ENLIZIE			TAB. 9 ^V	UORTE ENLIZIE				DISTANZE MILIETE		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE		CAVALLO BIANCO			ZONA TERR. ONCOLEA	DELIMITA' EDILIZIA TERRITORIALE	PILANI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHEGGIO
CARATTERISTICHE		Aree per attività produttive, artigianali e terziarie di riordino e completamento, da attrezzare			SIMBOLOGIA DI PR.G.								
FINALITA'		Conservazione, ristrutturazione, ampliamento delle attrezzature esistenti. Organizzazione infrastrutturale e completamento edificatorie della aree			Ap _{2/c}								
PRESCRIZIONI													
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIETA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mq/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100mq	mq/100mq	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Aree ed edifici con insediamenti produttivi	- Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A - Ampliamento fino al 20% della volumetria esistente (art.31 N.T.A.)	—	- artigianale - industriale - residenziale connessa alle attività (abitazione del proprietario o del custode)	—	—	(2)	2/3	10	6	(3)	(3)	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Insediamenti produttivi di nuova previsione	- nuova costruzione	Lotti 2 e 7	- commerciale al dettaglio (1) - direzionale - turistico ricettivo - usi pubblici e sociali	—	—	7,5	50%	10	6	(3)	(3)	
PEC - Piano Esecutivo Convenzionato		- nuova costruzione con rilocalizzazione delle aree per servizi previste all'interno dell'area di intervento											
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Edifici a destinazione d'uso residenziale o terziaria	- manutenzione ordinaria e straordinaria - ristrutturazione edilizia - ampliamento fino al 20% della superficie utile esistente	—	in atto	—	—	—	2/3	10	5	5	5	
ELEMENTI URBANISTICI DI CARATTERE GENERALE													
Area Urbanistica	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Aree standard art. 21 L.R. 56/77	Aree per servizi pubblici previste	Art. 31 N.T.A.								
Ap _{2/c}	mq 38.232	mq 34.685	mq 3.470	mq 4.842	TIPLOGIA EDILIZIA Conforme alle prescrizioni dell'art. 31 delle N.T.A.								
NOTE													
(1) limitatamente agli esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq - artt. 22 e 38 delle N.T.A.)													
(2) nel rispetto dell'altezza dei fabbricati oggetto di ampliamento													
(3) così come previsto dall'art 31 delle N.T.A.													

COTUQUE di ROBELLA		PRG. TABELLA delle PRESCRIZIONI e delle UORTE ENLIZIE			TAB. 10 ^V	UORTE ENLIZIE				DISTANZE MILIEME		SPAZI LIBERI PRIVATI	
LOCALIZZAZIONE		CAVALLO BIANCO			ZONA TERR. D ONOCCEUA	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	PIANI MAX FUORI TERRA	ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI COLFINI DI PROPRIETA'	VERDE	PARCHEGGIO
CARATTERISTICHE		Aree di riordino e completamento a prevalente destinazione commerciale			SIMBOLOGIA DI PR.G.								
FINALITA'		Localizzazione di due aree attrezzate per le attività commerciali e i servizi pubblici ad esse funzionali. Localizzazione di un'area commerciale.			Arc ₁ Arc ₂ Arc ₃								
PRESCRIZIONI													
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELLO INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA MILIPIA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	mq/mq	no	mt.	mq/mq	mt.	mt.	mq/100mq	mq/100mq	
PEC - Piano Esecutivo Convenzionato (1)	Aree occupate parzialmente da edifici esistenti	- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	Comparto Arc ₁	- commerciale al dettaglio	0,55	(2)	esistente	60%	10	5	(4)	(4)	
		- ampliamenti e demolizione di fabbricati non più utili e rilocalizzazione all'interno del lotto nel rispetto dei limiti previsti dall'indice di utilizzazione fondiaria	Comparto Arc ₂		0,45	(2)	(3)	60%	10	5	(4)	(4)	
Permesso di costruire o altro titolo abilitativo	Aree occupate parzialmente da edifici esistenti a destinazione commerciale	- Interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A - Ampliamento fino a 50 mq «una tantum»	Lotto Arc ₃	- commerciale al dettaglio	—	esistente	esistente	esistente con 50 mq di ampliamento	10	5	(4)	(4)	
ELEMENTI URBANISTICI GENERALI			Comparto Arc ₁	Comparto Arc ₂	Comparto Arc ₃								
Superficie Territoriale			9791 mq	14030 mq	1257 mq								
Superficie Coperta Esistente			3140 mq	3240 mq	335 mq								
Superficie Lorda di Pavimento Esistente			4700 mq	3240 mq	... mq								
Sup. Lorda di Pavimento Complessiva Ammessa (esistente e di nuova previsione)			5385 mq	6314 mq	esistente + 50 mq								
Artt. 32 bis e 38 delle N.T.A.													
NOTE						TIPOLOGIA EDILIZIA (2) - (3)							
(1) il PEC dovrà prevedere idonea dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Il PEC dovrà inoltre prevedere la cessione delle aree destinate ad ampliamento e/o nuova realizzazione di viabilità pubblica come previsto negli elaborati grafici in scala 1:2000 della variante in oggetto. Il successivo rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.						Per gli edifici esistenti sul fronte strada della S.P. 590, non sono ammessi incrementi delle altezze esistenti. Gli ampliamenti e/o le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti limiti: - numero dei piani ammessi: n. 2 rispetto al piano della S.P. 590, n. 3 rispetto al piano del terreno retrostante sistemato a parcheggio pubblico. - altezza massima: m 12 rispetto alla quota della S.P. 590, m 15 rispetto al piano del terreno retrostante sistemato a parcheggio pubblico							
(4) così come previsto dall'art 32 bis delle N.T.A.													

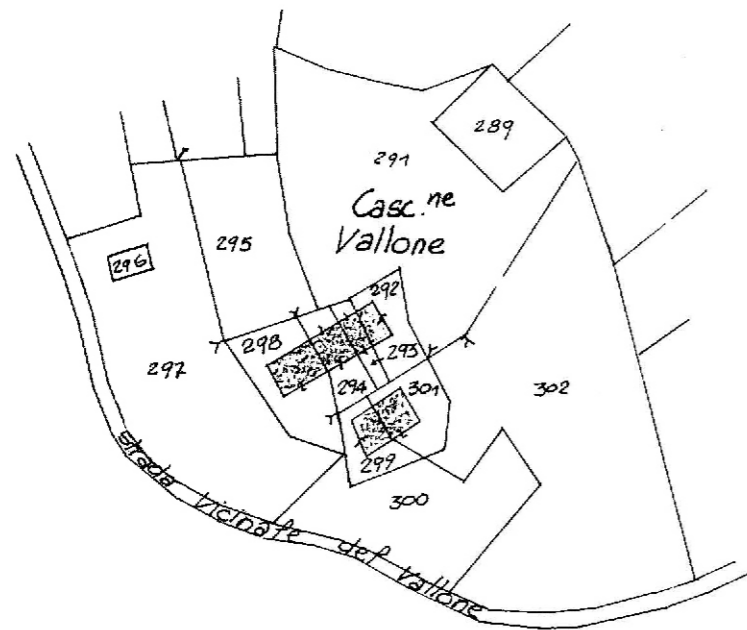
Individuazione in P2V: FrR1.1.

TRV/1

Tipologia: 3

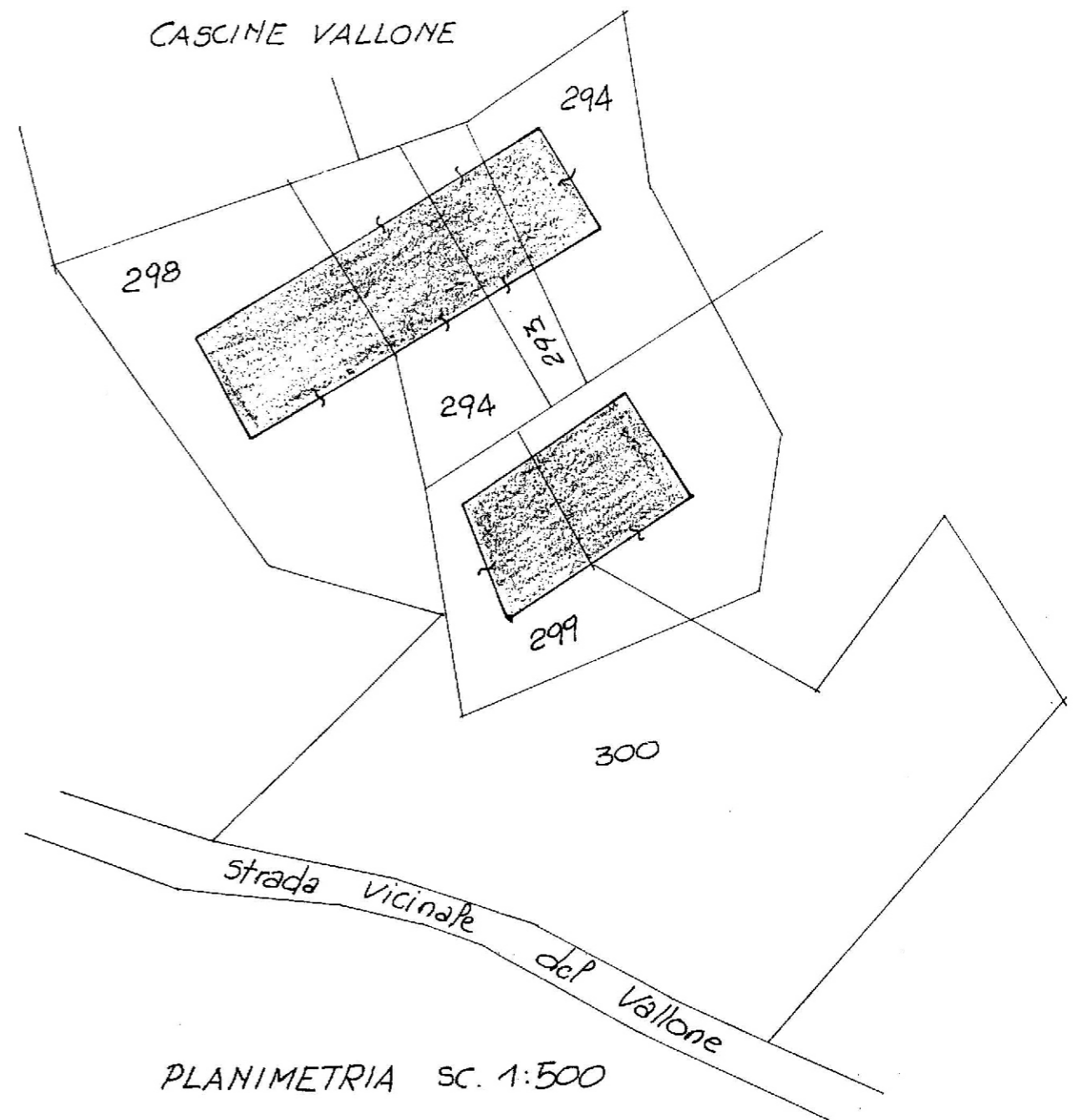
Interventi: come da N.T.A Art. 29 Pett. c

Località: Cortiglione



Estratto da Foglio 2

scala 1:2000



PLANIMETRIA sc. 1:500

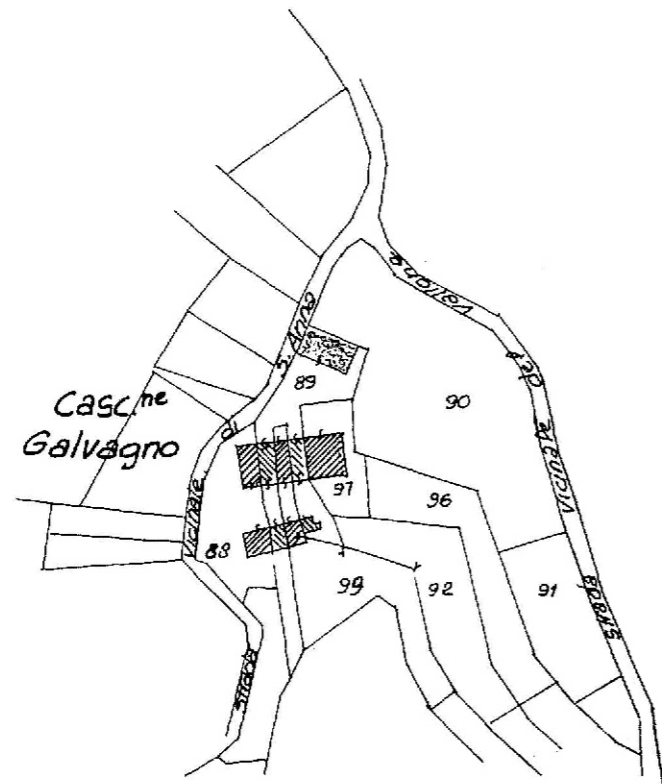
Individuazione in P2V : FrR1.2.

Tipologia: 1

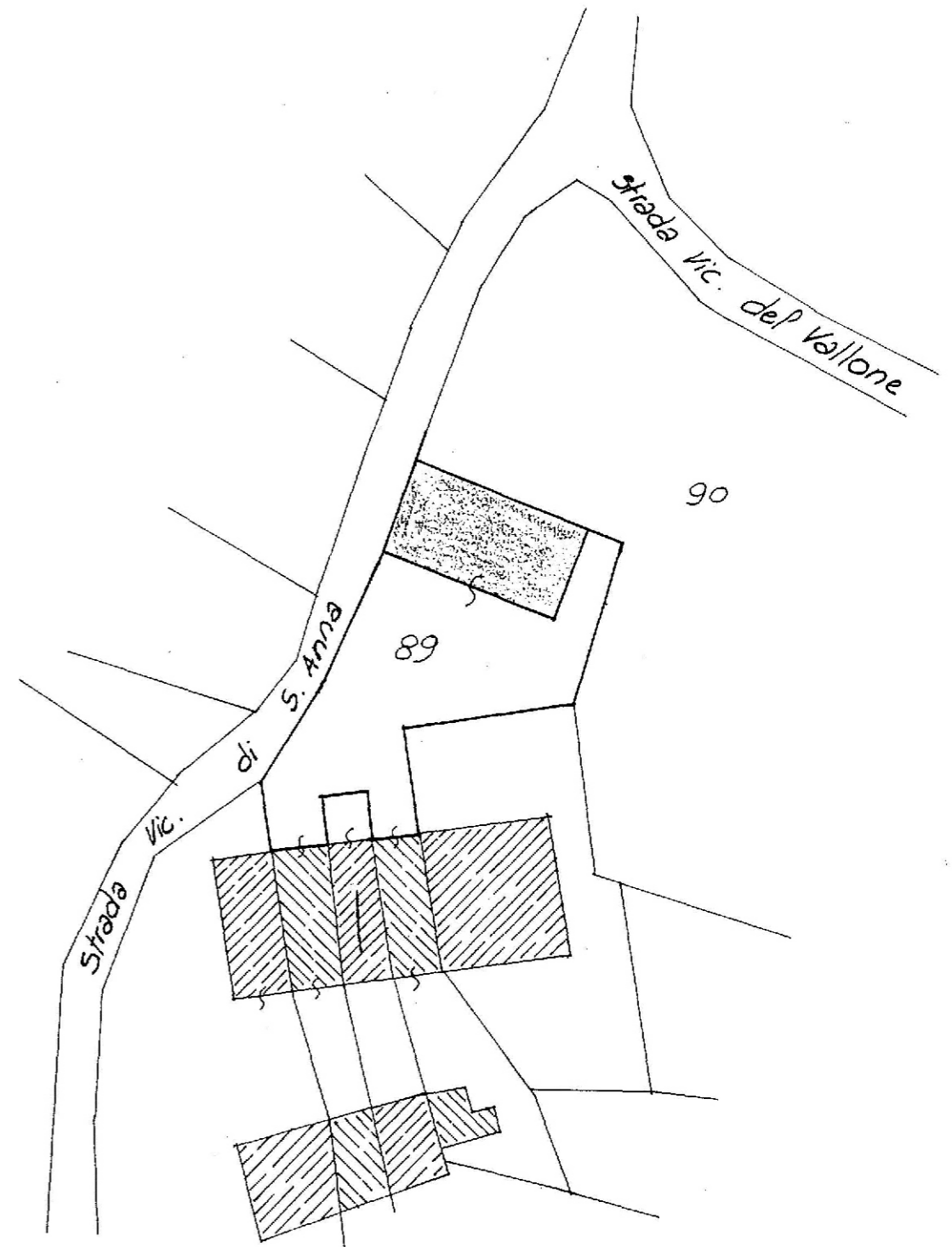
Interventi: come da N.T.A Art. 29 Lett. c

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortiglione



Estratto dal Foglio 3
scala 1:2000



PLANIMETRIA. sc. 1:500

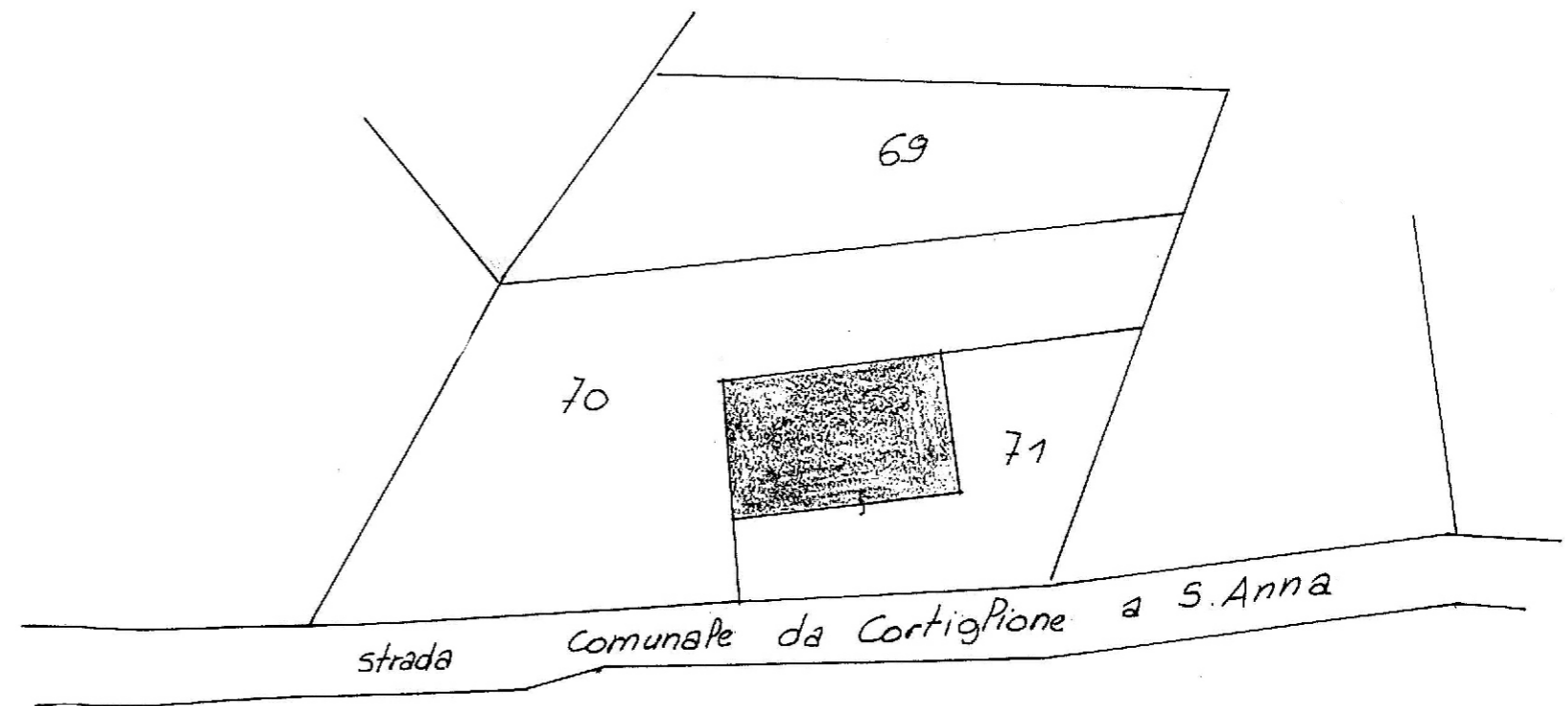
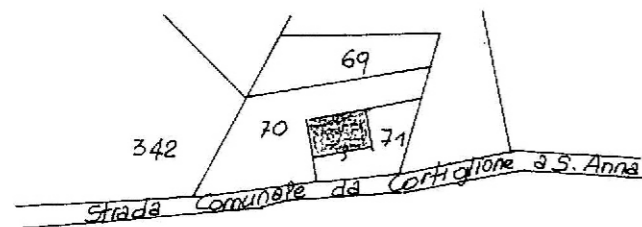
Individuazione in PzV: FrR_{1.3}.

Tipologia: 1

Interventi: come da N.T.A Art. 29 Pett. C

Edificio Isolato

Località: Cortiglione



Estratto dal foglio 2
scala 1:2000

PLANIMETRIA SC. 1:500

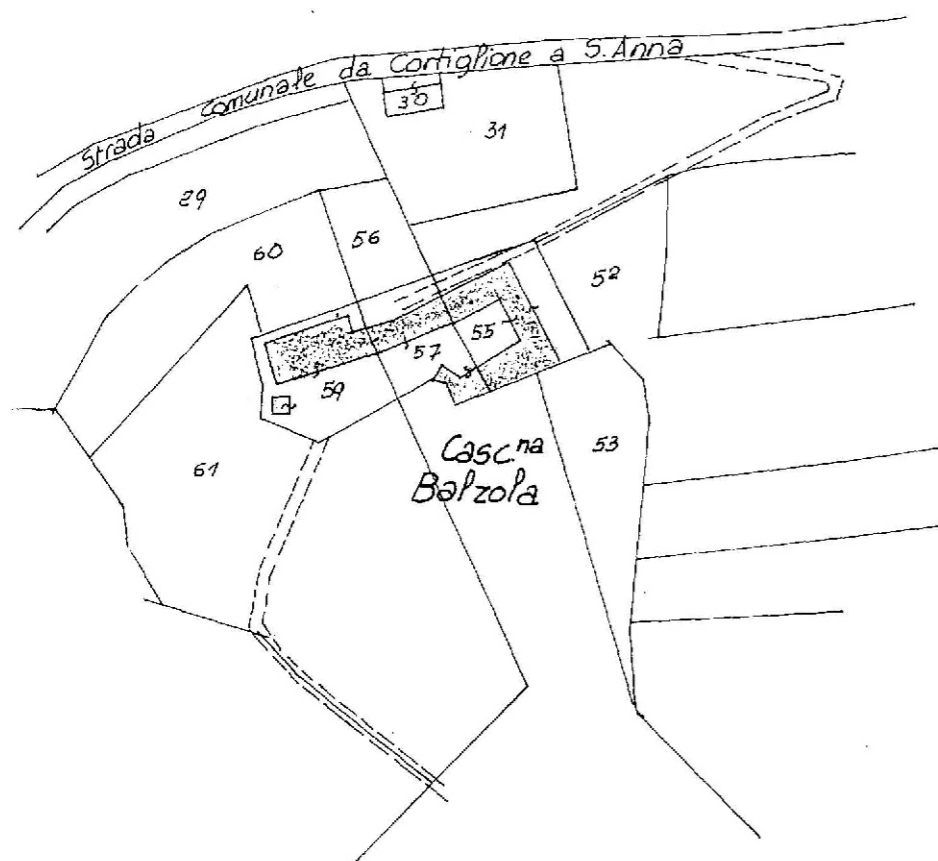
Individuazione in P₂V: FrR_{1.4}.

Tipologia: 3

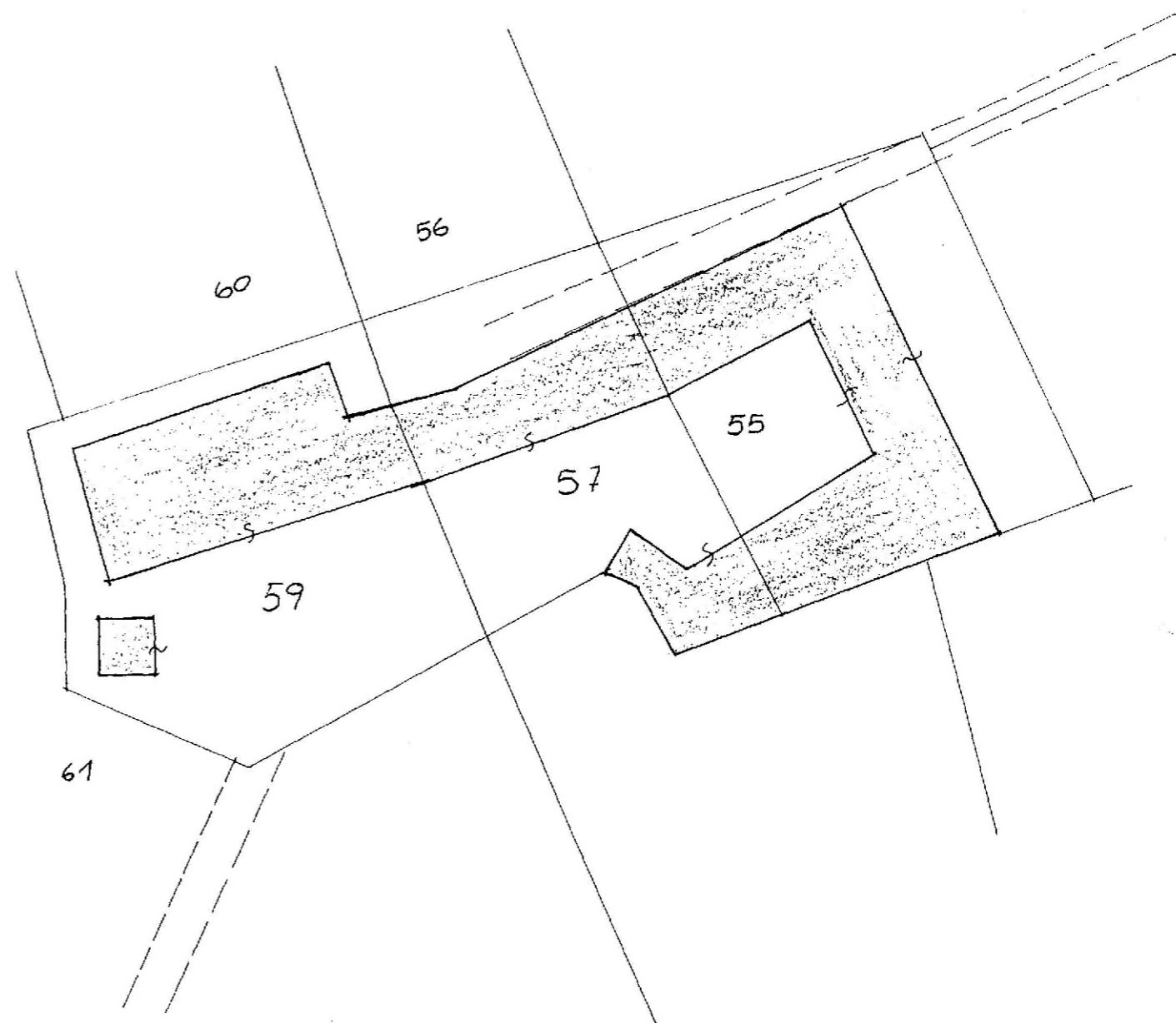
Interventi: come da N.T.A Art. 29 Pett. c

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortiglione



Estratto dal Foglio 3
scala 1:2000



PLANIMETRIA SC. 1:500

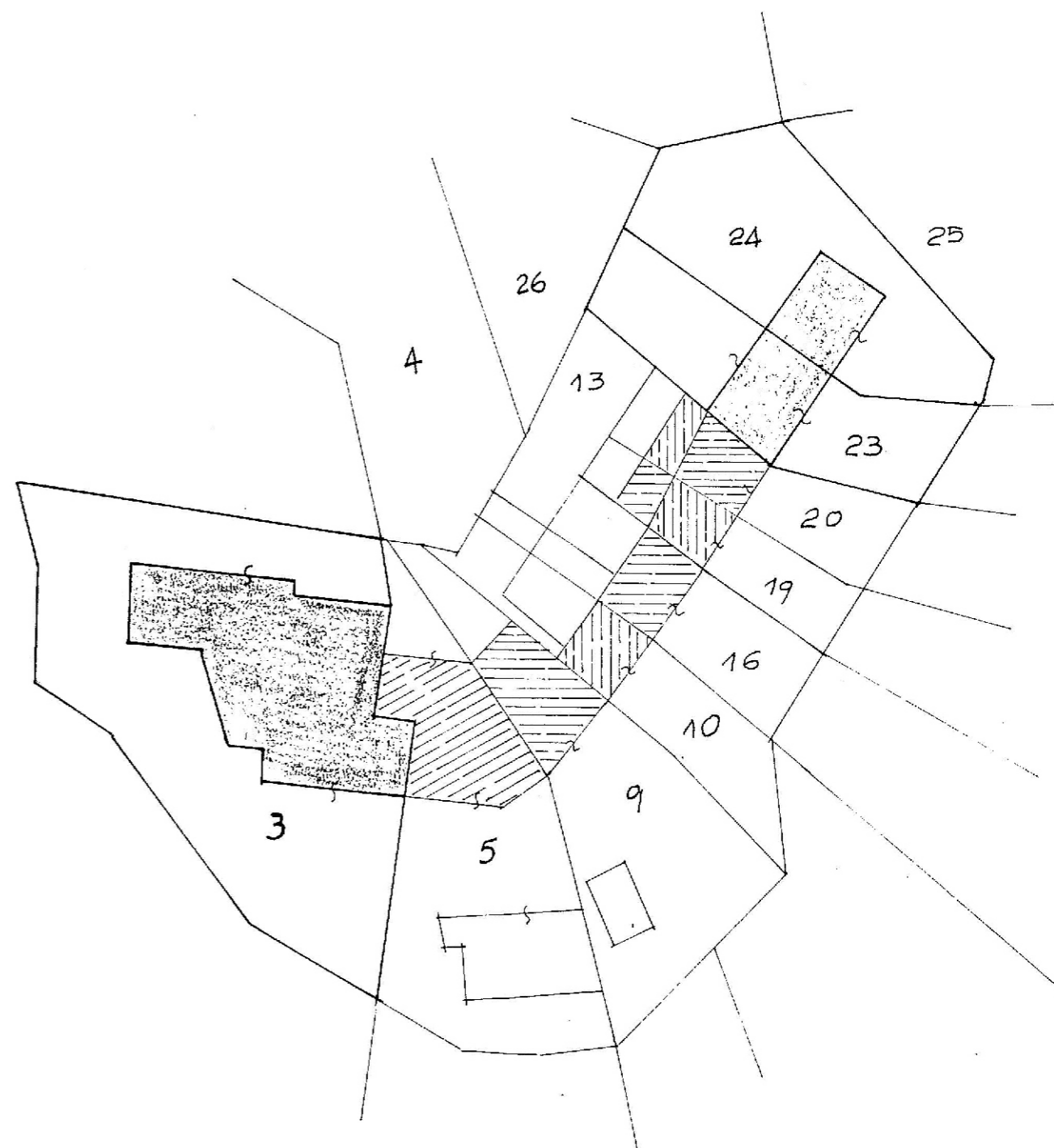
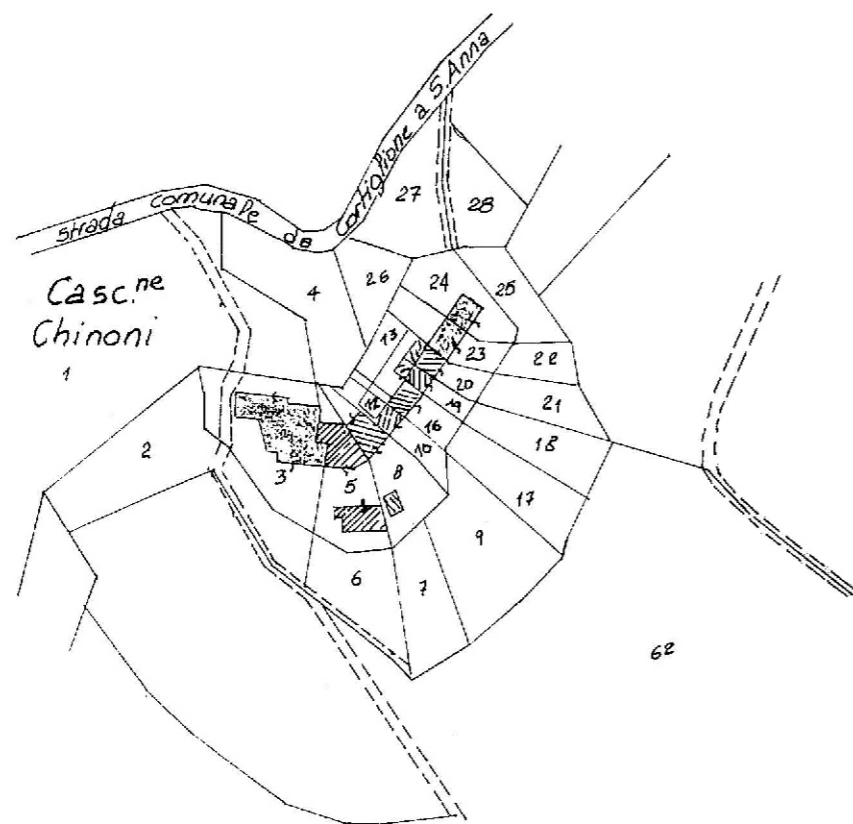
Individuazione in P2V : FrR1.5.

Tipologia: 1

Interventi: come da N.T.A Art. 29 Pett. c

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortiglione



PLANIMETRIA sc. 1:500

Estratto dal Foglio 3
scala 1:2000

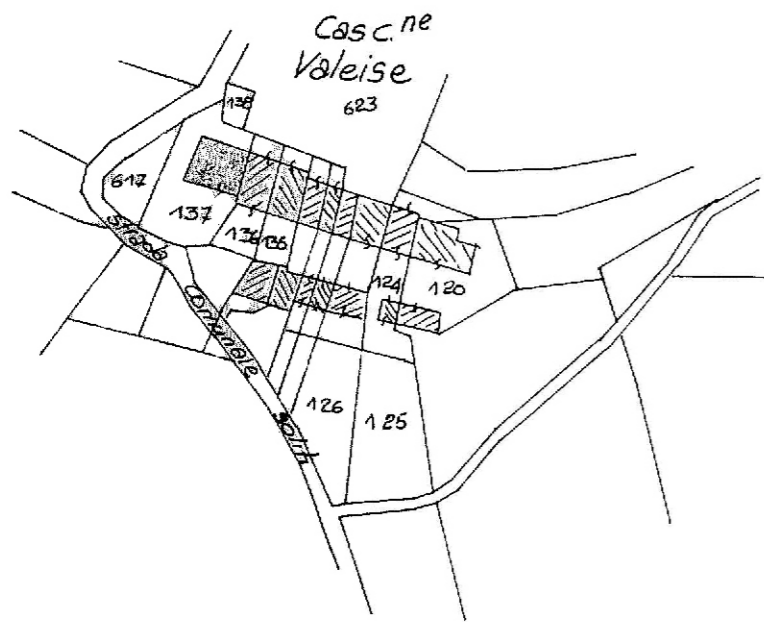
Individuazione in P2V : FrR1.6

Tipologia: 1

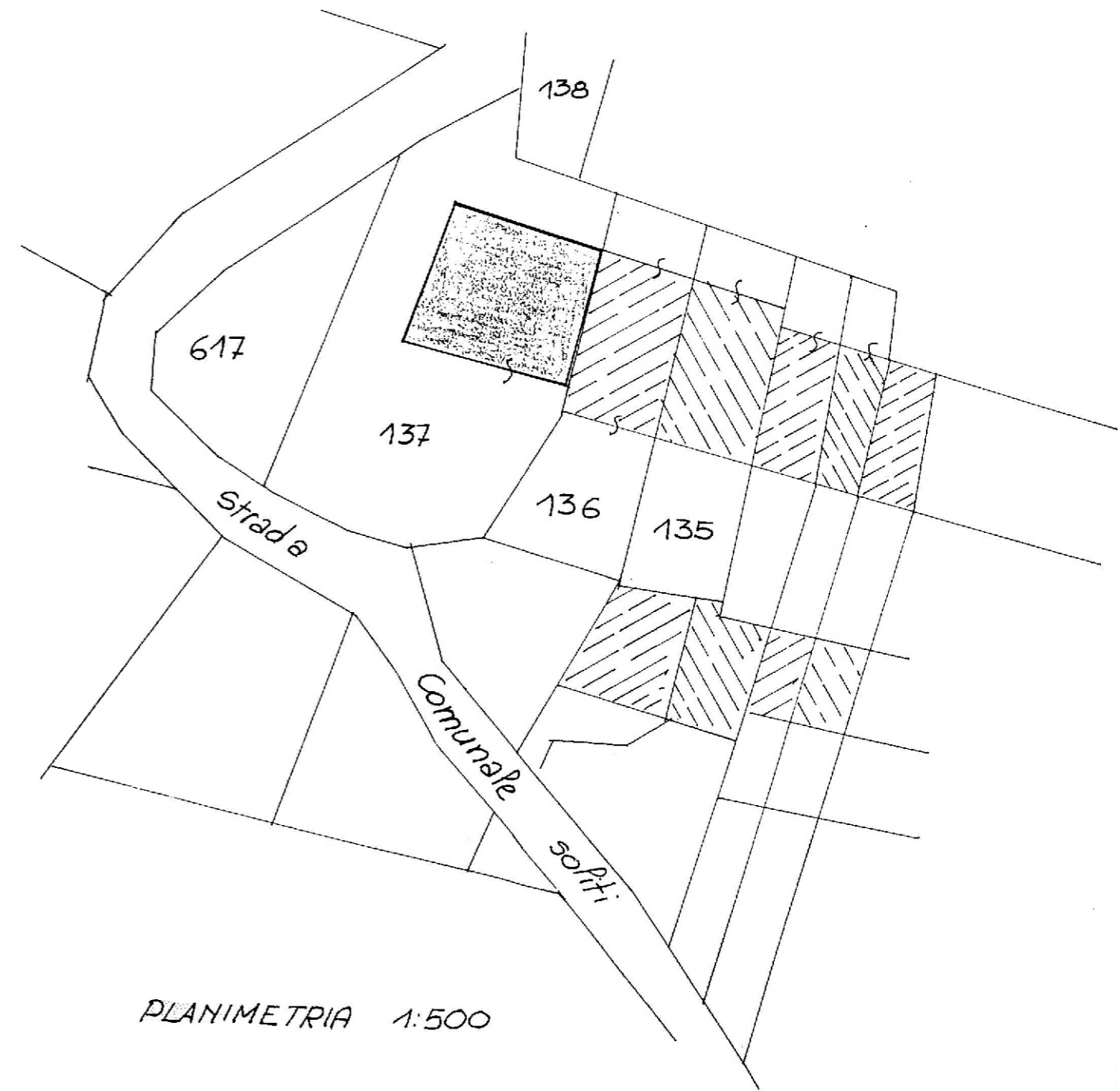
Interventi : come da N.T.A Art. 29 lett. c

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortigione



Estratto dal Foglio 6
Scala 1:2000



PLANIMETRIA 1:500

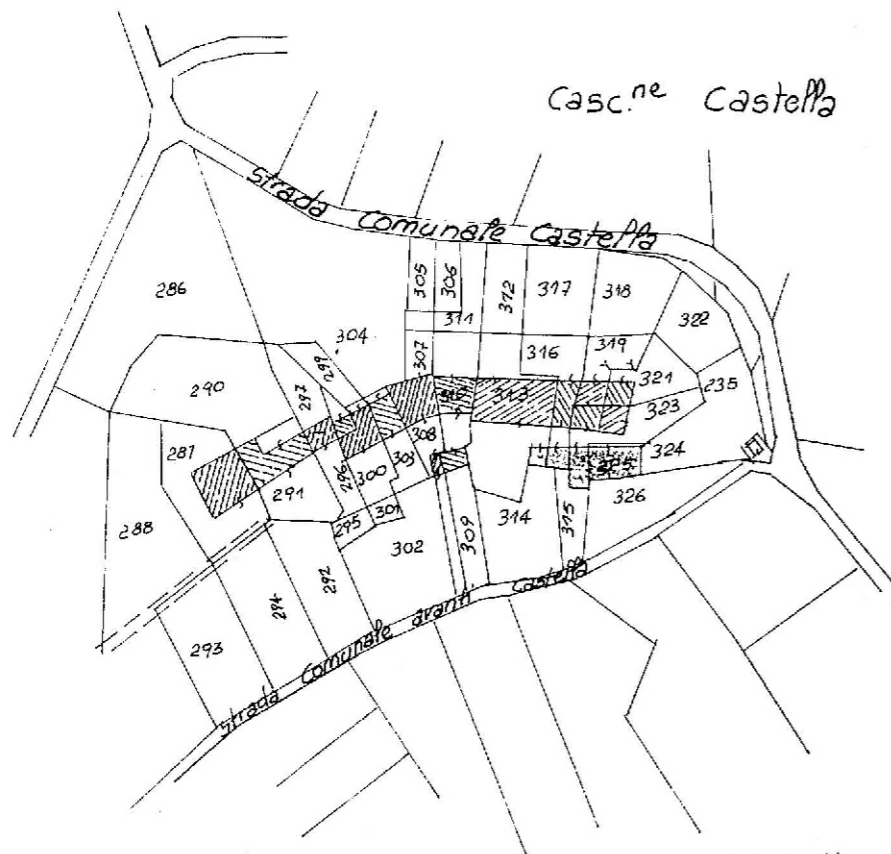
Individuazione in P2V : FrR1.7.

Tipologia: 2

Interventi: come da N.T.A Art. 29 Lett. c.

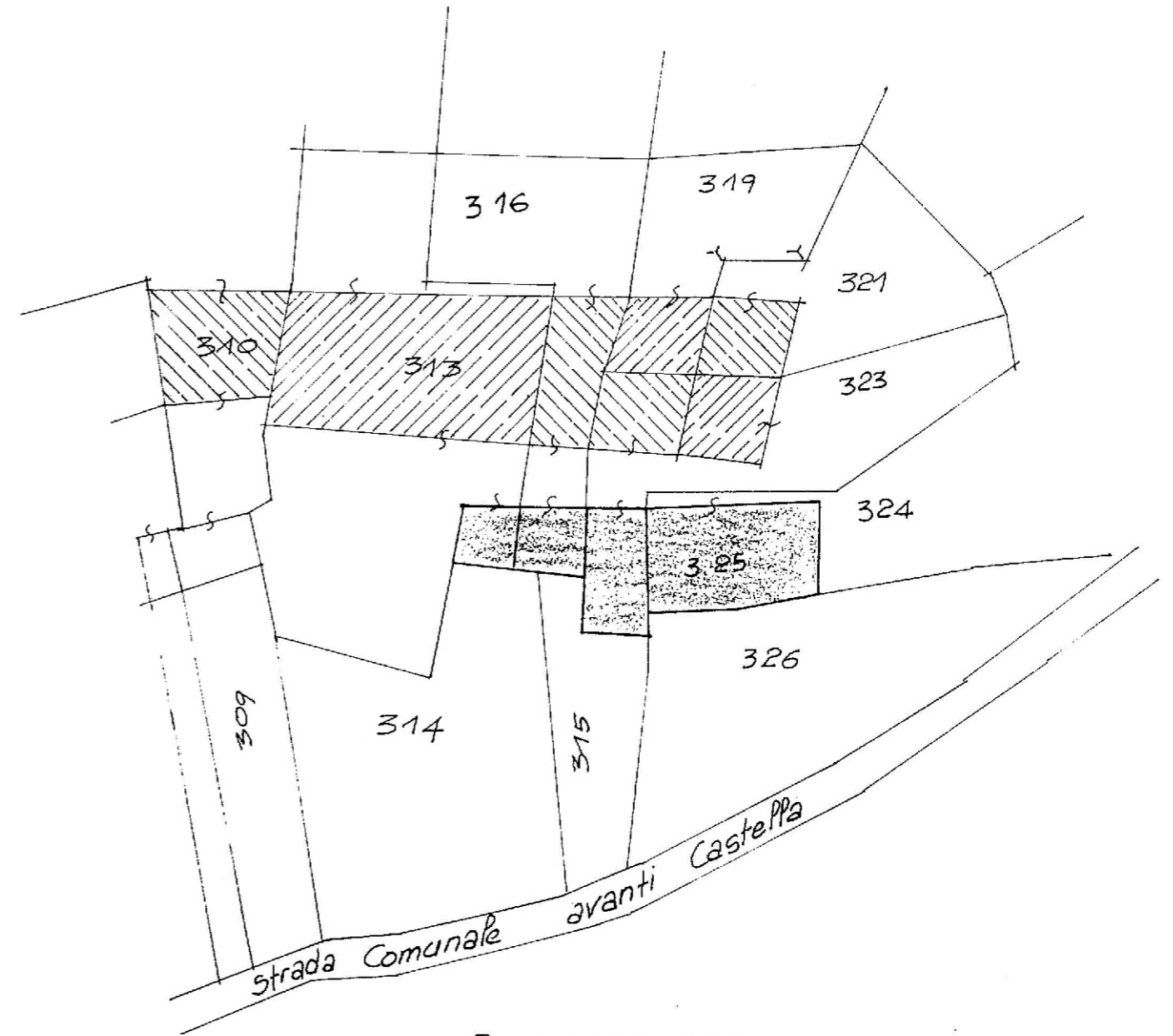
Appartiene a borgata rurale

Localita: Cortiglione



Estratto dal Foglio G

scala 1:2000



PLANIMETRIA sc. 1:500

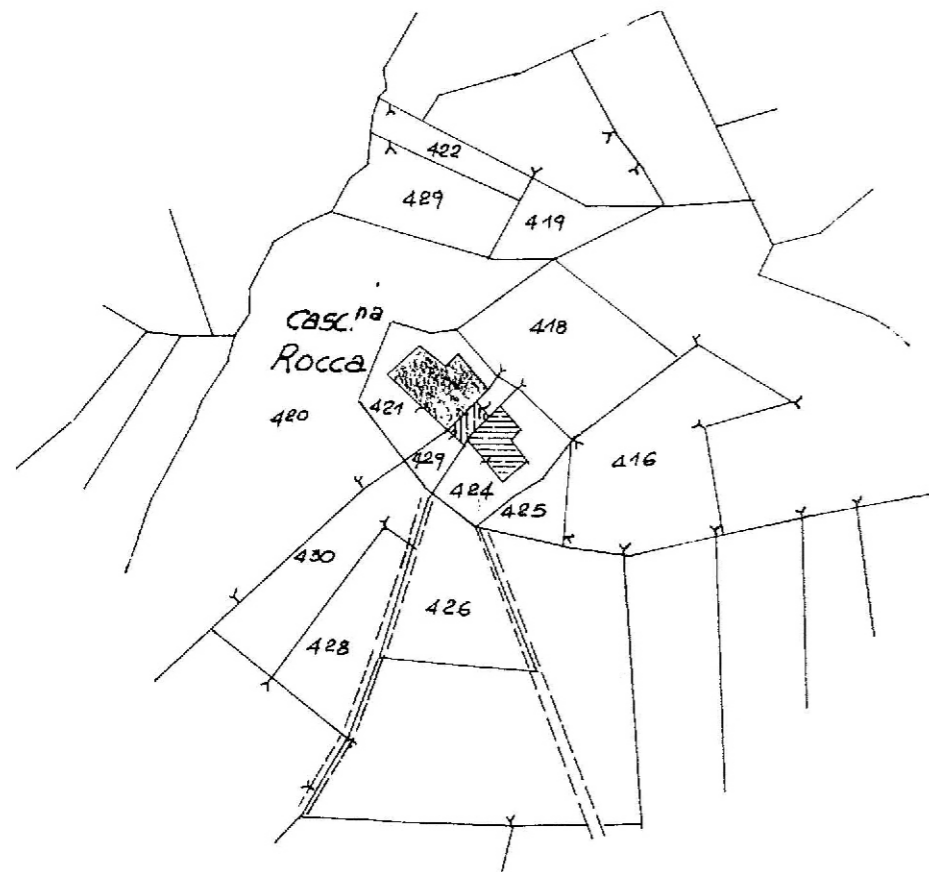
Individuazione in PzV : FrR 1.8.

Tipologia: 1

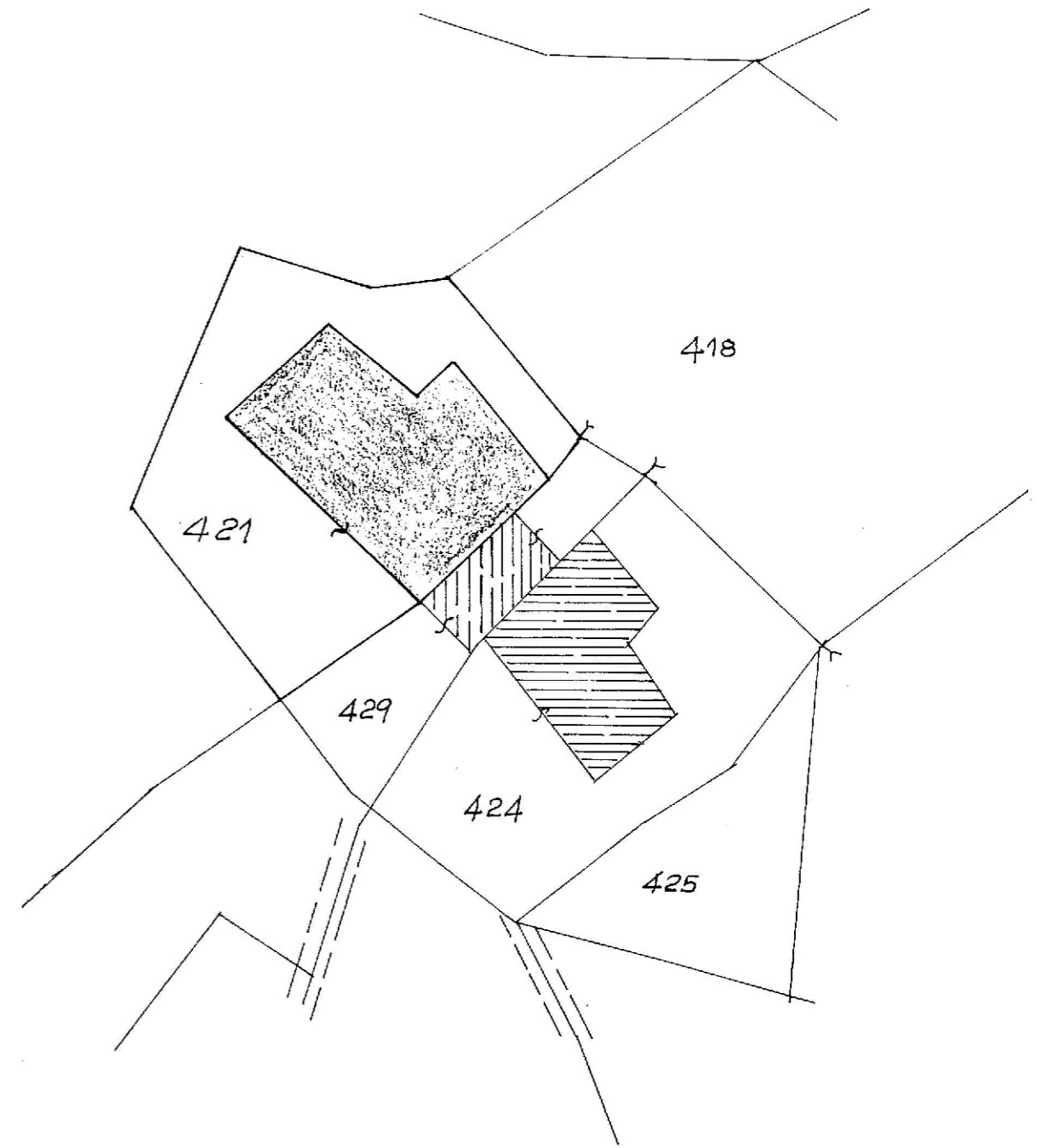
Interventi: come da N.T.A Art. 29 Pett r

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortiglione



Estratto dal foglio 6
scala 1:2000



PLANIMETRIA sc. 1:500

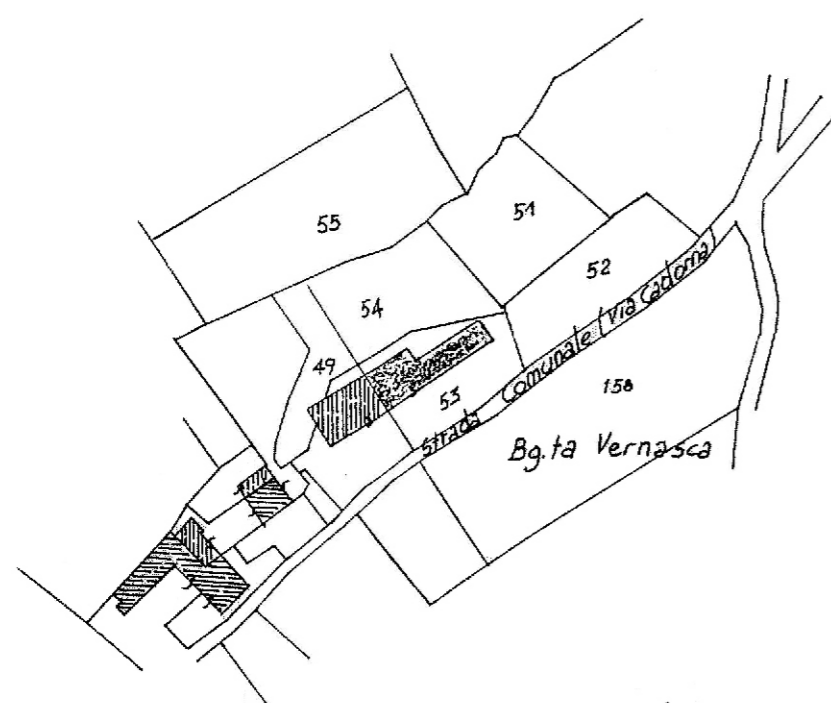
Individuazione in P2V : FrR1.9

Tipologia: 1

Interventi: come da N.T.A Art. 29 Lett. c.

Appartiene a borgata rurale

Località: Cortiglione



Estratto dal Foglio 7
sc. 1:2000

