

COMUNE



DI FIANO

PROVINCIA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e smi

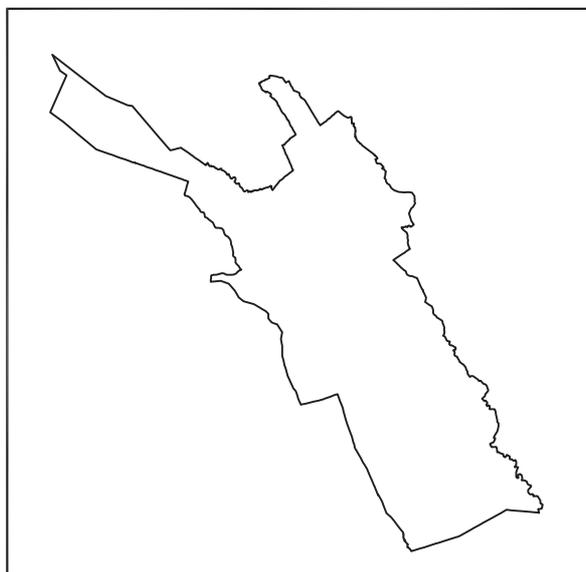
VARIANTE di REVISIONE al

PIANO REGOLATORE GENERALE

Controdeduzioni alle richieste di modifiche ed integrazioni Regionali
(L.R. n°56/77, art. 15 - 15° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera del C.C. n. ____ del _____



Progetto

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario comunale

Il Responsabile del Procedimento

Antonello Appiano

Guglielmo Filippini

Pietro Carlo Mussinatto

Stefania Ventullo

Domenico Demitri

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Prescrizioni generali, Tabelle Normative, Schede d'Area

P3.1

**CONTRODEDUZIONI ALLE RICHIESTE DI MODIFICHE ED
INTEGRAZIONI REGIONALI**

(L.R. 56/77, ARTICOLO 15 - 15° COMMA)

NOTE:

**CON LA RIELABORAZIONE DEL PRESENTE TESTO NORMATIVO E NELLE
ALLEGATE TABELLE E SCHEDE -PER MAGGIOR COMPrensIONE- LE PARTI
CHE COSTITUISCONO MODIFICAZIONE ALLE STESSE, SONO EVIDENZIATE**

CON CARATTERE A FONDO GRIGIO.

**LE MODIFICAZIONI E/O INTEGRAZIONI APPORTATE DALLA CIVICA
AMMINISTRAZIONE SONO EVIDENZIATE**

CON CARATTERE SOTTOLINEATO DOPPIO.

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) costituisce “Variante di Revisione Generale” di quello vigente, (definitivamente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 57/4788 del 24.04.1991) e Variante allo stesso approvata dalla G.R. con delibera n° 64-39408 del 24/10/1994; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle ulteriori disposizioni regionali al fine di essere adeguato:
 - 1) al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. citato;
 - 2) alla L.R. 19/99 in quanto le presenti norme risultano coordinate con il Regolamento Edilizio redatto sulla base del regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato dal Comune con DCC n° 25 del 24/09/2004 e successivamente pubblicato sul BUR;
 - 3) alla L.R. 28/99 e s.m.i. in quanto le presenti norme recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune con DCC n° 43 del 28/09/2001 redatti a seguito delle disposizioni contenute nella DCR 563-14343/99 ed al tempo stesso adeguano questi ultimi alle più recenti disposizioni in materia (DCR 347-42514/03 e s.m.i.);
 - 4) alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune con DCC n° 17 del 25/06/2004;
 - 5) alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998, ed a tale riguardo si rimanda allo specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa.
2. Le Tavole di Progetto (P2.n), le Norme Tecniche di Attuazione (P3.n), le prescrizioni idrogeologiche, contenute nei rispettivi elaborati, hanno carattere prescrittivo. Gli obiettivi ed i contenuti del presente Piano sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato dagli Artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77 e con quanto definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti. La Relazione illustrativa, in quanto parte integrante del P.R.G.C., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77, non riveste mero valore descrittivo, bensì orienta l'interpretazione delle Norme e degli elaborati grafici in rapporto agli obiettivi generali in essa espressi.

Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme e delle indicazioni cartografiche

1. Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'Art. 1, legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, sulle tavole di progetto, nelle presenti norme e, dove presenti, nelle Schede d'Area.
2. Le presenti norme urbanistiche fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio del comune di Fiano (formato sulla base del regolamento edilizio tipo, D.G.R. n. 548-9691 del 29/07/1999), integrandosi con esso ed a cui si rimanda integralmente per quanto di competenza.
3. Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:
 - a) gli articoli compresi nei titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII, contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
 - b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
 - c) le Tabelle normative riportate all'Allegato 1 contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come definite all'Art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche definite all'Art. 25. Esse correlano, per ogni singola area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia, le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
 - d) le Schede d'Area trattano ed approfondiscono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi in zone di trasformazione o di nuovo impianto particolarmente complesse, da attuare subordinatamente alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui al 3° comma, art. 32 della L.R. 56/77.

Le Schede d'Area possono inoltre contenere regole particolari da osservare per la redazione e l'attuazione dei S.U.E., in merito alla edificazione degli edifici, alla sistemazione di alcune aree pubbliche e private, al reperimento delle aree a servizi (quantità e/o facoltà di monetizzare le stesse), alla viabilità, precisando le funzioni insediabili sulle aree a servizio prescritte;
 - e) i Quadri sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del P.R.G.C.. Viene altresì segnalata l'eventuale presenza di vincoli architettonici e geologici che dovranno essere verificati preliminarmente alle richieste dei documenti autorizzativi propedeutici all'attività edilizia.

I dati riferiti a quantità esistenti (aree o edifici), pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali, hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente;
4. Dall'insieme dei documenti, precedentemente citati ai punti a) b) c) d), derivano le regole riguardanti i seguenti dati di progetto:
 - a) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;

- b) il dimensionamento degli interventi edilizi ed urbanistici (parametri urbanistico-edilizi);
 - c) i tipi di intervento ammessi;
 - d) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
 - e) la modalità d'intervento,
ed ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.
5. L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto a) non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale spetta il compito di verificarne ed accettarne la corrispondenza.
 6. Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto c), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti al precedente punto a), ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal P.R.G.C., ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.
 7. Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati P2 e P3 nonché gli elaborati tecnici geologici e tutti quelli richiamati espressamente dalla presenti Norme, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del P.R.G.C. si precisano i seguenti criteri di carattere generale:
 - 1) in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati P3, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P2;
 - 2) tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
 8. In merito all'interpretazione delle delimitazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto di cui sopra si precisa che tutte le simbologie lineari individuano, con il loro bordo esterno, il limite esterno dell'area a cui si riferiscono.

Art. 3 Elaborati della Variante di Revisione al Piano Regolatore Generale

1. Le Tavole del P.R.G.C. sono state elaborate su una base cartografica aggiornata, riprodotta attraverso trasposizione informatizzata, mosaicatura ed integrazione delle tavole catastali, aggiornata mediante rilievi diretti sul territorio al luglio 2004, integrati mediante la consultazione delle concessioni edilizie approvate alla stessa data.
2. Gli elaborati del nuovo P.R.G.C. comprendono:
 - Gli elaborati descrittivi del Progetto (P1) che comprendono:
 - P1.1/a Relazione Illustrativa.
 - P1.1/b Allegato alla Relazione Illustrativa-Relazione ambientale (in applicazione della L.R. 40 del 14/12/98 – all. F);
 - P1.1/c Allegato alla Relazione Illustrativa – Schede quantitative dei dati urbani: Tabelle Regionali;
 - P1.1/d Allegato alla Relazione Illustrativa – Verifica di compatibilità acustica;
 - P1.1/e Allegato alla Relazione Illustrativa – Analisi della struttura commerciale e riconoscimento delle zone di insediamento commerciale;

- P1.2 I caratteri edilizi ricorrenti, gli elementi e i fattori strutturanti del territorio e dell'ambiente;
- P1.3/a Quadri Sinottici: Elenco delle zone urbanistiche e Quadri Riassuntivi;
- P1.3/b Quadri Sinottici: Tipi di intervento delle zone I.U.A.;

- le Tavole di Piano (P2) così suddivise:

- P2.1 Planimetria sintetica del P.R.G.C. – (rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini) – scala 1:25.000;
- P2.2/1,2 Planimetria di progetto – Territorio – scala 1:5000;
- P2.3/1,2,3 Planimetria di progetto – Concentrico e frazioni – scala 1:2000;
- P2.4/1 Planimetria di progetto – zone I.U.A. – Centro, Ghetto, Minetti – scala 1:500;
- P2.4/2 Planimetria di progetto – zone I.U.A. – Barello, Aromatera, Fra, Grange – scala 1:500;

- le Norme Tecniche d'Attuazione (P3) che comprendono:

- P3.1 Prescrizioni generali – Tabelle Normative – Schede d'Area

- gli Allegati Tecnici (AT) così suddivisi:

- AT1.1/1,2 Atlante dell'edificato esistente – Territorio – scala 1:5.000;
- AT1.2/1,2,3 Atlante dell'edificato esistente – Concentrico e frazioni – scala 1:2000;
- AT1.3/1 Atlante dell'edificato esistente – zone I.U.A. – Centro Ghetto Minetti – scala 1:500;
- AT1.3/2 Atlante dell'edificato esistente – zone I.U.A. – Barello Aromatera Fra Grange – scala 1:500;
- AT1.4/1 Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente;
- AT1.4/2 Scheda di indagine delle aree a servizi ed attività private di interesse comune;
- AT1.5 Individuazione strutture commerciali esistenti – scala 1:2000;
- AT2.1/1,2 Indagine delle opere infrastrutturali – Territorio – scala 1:5.000;
- AT2.2/1,2,3 Indagine delle opere infrastrutturali – Concentrico e frazioni – scala 1:2.000;
- AT3/1 Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali – Territorio – scala 1:10.000;

- gli Elaborati Geologici:

- AT4.1 Relazione Illustrativa;
- AT4.2 Carta geologica, geomorfologia e dei dissesti;
- AT4.3/A Carta dell'idrografia e delle opere di difesa idraulica, idrogeologica e degli effetti alluvionali recenti;
- AT4.3/B SICOD (Sistema informativo Catasto Opere di Difesa);
- AT4.4 Carta dell'acclività;
- AT4.5/A Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1:10.000);
- AT4.5/B Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale (1:5.000);
- AT4.6 Relazione geologico-tecnica;

- 3 Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale (I.U.A.), rappresentate all'interno delle tavole P2.2 e P2.3, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per i tipi di intervento, per i P.d.R. individuati e per le altre discipline di tutela valgono invece le tavole P2.4/1-2, con le integrazioni e precisazioni di cui al successivo Art. 26 delle NTA.

Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale, definizioni e prescrizioni generali

1. Il Comune di Fiano è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il P.R.G.C. si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Nel successivo elenco contraddistinto dalla lettera A si abbinano gli articoli del R.E. e le rispettive definizioni.
2. Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative il P.R.G.C., integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto. Nel successivo elenco contraddistinto dalla lettera B si riportano le definizioni stabilite dal P.R.G.C..
3. Elenco A:
 - Altezza delle fronti della costruzione(Hf): art. 13 del R. E.;
 - Altezza della costruzione (H): art. 14 del R. E.;
 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): art. 16 del R. E.;
 - Superficie coperta (Sc): art. 17 del R. E.;
 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul): art. 18 del R. E.;
 - Superficie utile netta delle costruzioni (Sun): art. 19 del R. E.;
 - Volumetria (V): art. 20 del R. E.;
 - Superficie fondiaria (Sf): art. 21 del R. E.;
 - Superficie territoriale (St): art. 22 del R. E.;
 - Rapporto di copertura (Rc): art. 23 del R. E.;
 - Indice di utilizzazione fondiario (Uf): art. 24 del R. E.;
 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut): art. 25 del R. E.
4. Elenco B:
 - 1- Zona urbanistica:
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.
 - 2- Area urbanistica:
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
 - 3- Destinazioni d'uso:
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Per ogni singola zona urbanistica le destinazioni d'uso sono indicate nelle Tabelle Normative e suddivise tra destinazioni d'uso "proprie" ed "ammesse";
 - 4- Tipi di intervento:
sono quelli definiti dall'Art.13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.
 - 5- Modalità di intervento:
insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C..
Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 13 delle presenti norme, in conformità alle normative vigenti.
 - 6- Organismo edilizio –edificio principale, edificio accessorio:
edificio (o insieme di edifici) e di aree ad esso (o, ad essi) pertinenti, conseguente ad un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica

e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.

Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati accessori nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso propria o consentita nella zona urbanistica; è considerato accessorio/pertinenza ogni edificio accatastato come tale o comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 44 delle NTA.

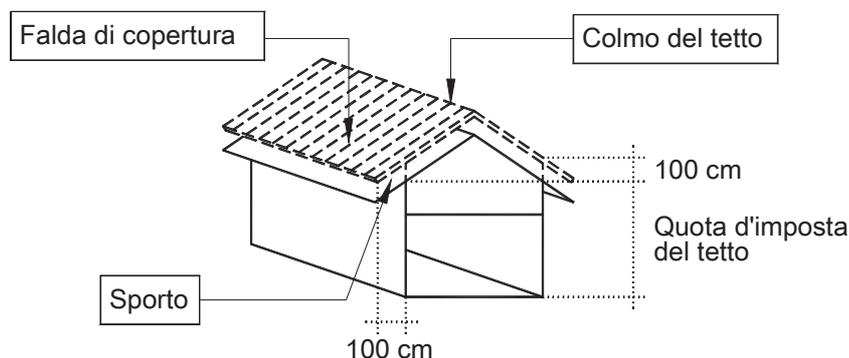
7- Insieme sistematico di opere edilizie:

insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.

8- Quota di imposta e sagoma limite del tetto

La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spicco, così come definita all'art. 13, 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.

Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come di seguito indicato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto il quale non potrà avere falde di copertura con pendenza



superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.

9- Spazi sistemati a verde:

superfici prevalentemente sistemata a verde con presenza di alberature e arbusti, o in parte pavimentata. Si considera spazio sistemato a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 40 atto alla formazione del verde naturale.

10- Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- a) quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/89, al chiuso o in superficie;
- b) quello di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/89, al chiuso o in superficie.

11- Aree di pertinenza delle costruzioni:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della revisione del P.R.G.C. (DCC n° ...del Marzo 2005) esse corrispondono alle risultanze catastali.

Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati.

In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della revisione del P.R.G.C. (DCC n° ...del Marzo 2005) in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

12- Filo fisso di edificazione:

rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici.

Laddove prescritto (e individuato in cartografia) esso deve coincidere con la dimensione maggiore della sagoma dell'edificio.

Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo fisso devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, sulla linea di filo fisso deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni previsti dalle definizioni dei tipi di intervento e delle singole zone urbanistiche;

13- Perimetro dell'area urbana:

rappresenta la linea di demarcazione tra le aree agricole considerate interstiziali all'edificato urbano esistente (o progettato) e quelle in ambito agricolo vero e proprio. Sulle aree agricole interstiziali vengono poste limitazioni alle attività edificatorie rurali (vedi Art. 41) a salvaguardia delle residenze esistenti o previste. Detta perimetrazione non ha effetti ai sensi della L. 865/78 e coincide con il limite del centro abitato ai sensi del D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992, indicato nelle cartografie di progetto e predisposto sulla base della D.G.C. n° 262 del 15/10/1993.

14- Edificio Esistente:

ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare della presente revisione. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.

15- Tipologia edilizia:

il P.R.G.C. riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi.

Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata (uni-bifamiliare), isolata (pluripiano), in linea, a schiera, a cortina, ecc.

Qualora il P.R.G.C. intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico è definita la tipologia edilizia e resa vincolante.

Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione

1. Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica definiti al precedente Art. 4. Tali parametri sono riferiti prioritariamente alla quantità di superficie lorda di pavimento (Sul) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.
2. Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui all'art. 20 del R.E..
3. Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume cautelativamente, sulla base delle indagini effettuate il valore di 135 mc/ab pari a 45 mq/ab di Sul. Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della L.R. 56/77, tali valori sono applicati alle parti di fabbricato destinate alla residenza.
4. Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'Art. 41 o all'interno degli interventi di ristrutturazione urbanistica (o S.U.E.), è ammesso unicamente il trasferimento di cubatura tra lotti contigui e nella medesima area urbanistica.
5. Nel caso debba prevedersi l'aggregazione su di un unico lotto di diritti edificatori provenienti da più aree non contigue, ma rientranti comunque nella stessa area urbanistica, l'intervento è consentito attraverso la formazione di S.U.E. nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni definite dal P.R.G.C. per la medesima, all'interno del quale dovranno comunque essere realizzate aree per parcheggi pubblici in misura doppia (5,00 mq./ab.) di quanto previsto all'Art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e smi mentre le quote per gli standards rimanenti potranno essere monetizzate.

La dotazione minima di servizi da prevedersi in sede di formazione di S.U.E. è pari a 25 mq./ab., dei quali:

12,50 mq./ab. da dismettere in loco, poichè da ritenersi strettamente correlate all'edificato oggetto di S.U.E., di cui 5,00 mq./ab. da destinarsi a parcheggi pubblici;

12,50 mq./ab.(aree per servizi di carattere generale) che possono essere monetizzate, su richiesta dei proponenti ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di permettere alla stessa di acquisire superfici per tali tipi di destinazioni. In alternativa, possono essere cedute -dagli operatori- aree anche esterne al S.U.E. ed indicate dalla Civica Amministrazione all'interno di aree destinate a servizi dal P.R.G.

La totale monetizzazione è ammessa, dall'Amministrazione Comunale, soltanto nel caso di interventi su edifici esistenti e qualora la dismissione risulti difficoltosa o comunque di scarsa funzionalità tanto per la dimensione quanto per la localizzazione.

Per le destinazioni produttive dovrà essere dismesso a servizi -all'interno dello S.U.E.- almeno il 50% delle aree dimensionate ai sensi dell'Art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i, mentre per la quota rimanente, la Civica Amministrazione potrà optare per il reperimento anche in aree destinate a servizi dal P.R.G. salvo diverse indicazioni fornite nelle tabelle, o la monetizzazione.

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.

1) - Attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Il P.R.G.C. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G.C. specifica quanto segue:

A) Il P.R.G.C. si attua mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.), permesso di costruire (Permesso), permesso di costruire convenzionato (Permesso Convenzionato) o attraverso strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti dalle rispettive Tabelle normative.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C., porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite D.I.A. o Permesso e quelle in cui il Permesso è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P2), e qualora il Comune intenda avvalersi della facoltà di formare il Programma Pluriennale di Attuazione (ai sensi dell'Art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77) è facoltà di definire in tale sede le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., senza che queste costituiscano variante al P.R.G.C. o, in alternativa, su proposta dei privati.

In ogni caso è facoltà del Comune di richiedere il ricorso alla redazione di un S.U.E. qualora ricorrano almeno uno dei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici principali (superiore a due);
- b) qualora la strada pubblica esistente e costituente accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possenga i requisiti sufficienti all'incremento della capacità insediativa

richiesti per dare conveniente accesso alle aree dalla suddetta strada di accesso, la cui sistemazione richieda interventi strutturali alla viabilità pubblica esistente o in progetto;

- c) qualora dotare l'area delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. 56/77 ecceda il semplice allacciamento a quelle pubbliche esistenti.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli S.U.E. è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi questa, anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c), d) ed e) dell'Art. 17 della L.R. 56/77.

Qualora si verifichi che per l'attuazione di un singolo PEC sia necessario estendere la realizzazione delle OO.UU.I ad altri PEC o ad altri ambiti di sviluppo edilizio convenzionato e che questa estensione sia richiesta dall'Amministrazione Comunale e finalizzata ad anticipare, per motivi di razionalità ed economicità di spesa la realizzazione di opere funzionali anche ad altri ambiti di sviluppo edilizio, il maggior costo sostenuto dal PEC iniziale dovrà essere calcolato dai proponenti in proporzione alle S.U.L. dei rispettivi PEC, verificato ed accettato dall'Amministrazione Comunale previo abbattimento all'80% come da vigente regolamento oneri riportato nella convenzione edilizia. La quota parte di competenza del/i PEC successivi così individuata dovrà essere recuperata dal Comune in sede di convenzionamento con gli stessi e corrisposta al PEC iniziale, previa rivalutazione con relativo indice ISTAT.

- B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di Permessi Convenzionati ex Art. 49 L.R. 56/77, ove richiesto, devono essere reperite gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, o nei casi consentiti, monetizzate, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

Il perimetro delle aree SP.I e VP eventualmente indicate in cartografia è suscettibile di limitate variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del S.U.E. o del Permesso Convenzionato, purchè tali variazioni non interessino una superficie eccedente il 20% della superficie disegnata.

Ove non espressamente previsto dalle Tabelle normative di zona, l'Amministrazione comunale, in alternativa alla cessione gratuita, può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- 1) nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto all'interno degli insediamenti urbani di carattere ambientale I.U.A. (Art. 26) o di zone residenziali consolidate BR.I, BR.III, BR.IV;
- 2) per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico;

- C) Il P.R.G.C. individua quali zone di recupero ex L. 457/78 Art. 27 le aree I.U.A.. In queste è possibile definire ambiti da assoggettare a piani di recupero mediante successive varianti urbanistiche. Qualora siano individuati piani di recupero, all'interno di essi valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992.

I S.U.E. si formano nel rispetto delle prescrizioni assegnate ad ogni singola area urbanistica nei successivi articoli del Titolo IV o nelle Schede d'Area;

- D) Ai sensi della L.R. n. 28/99 e s.m.i. il Comune di Fiano ha adeguato i propri Criteri commerciali, approvati con DCC n° 43 del 28/09/2001 alle nuove leggi e deliberazioni regionali di settore da applicare per il rilascio di medie strutture di vendita al dettaglio in sede fissa. L'adeguamento dei criteri è stabilito sulla base di quanto contenuto nell'elaborato P1.1/e

ed alle disposizioni di cui al successivo punto 2) in attuazione delle L.R. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i, ai quali si rimanda per quanto non trattato nelle presenti norme.

Ai fini dell'adeguamento del P.R.G.C. ai criteri commerciali si precisa che:

- gli elaborati P2.3 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione dell'addensamento A1 riconosciuto;
- il successivo punto 2 del presente articolo delle NTA riporta le tabelle di compatibilità delle strutture di vendita al dettaglio in sede fissa in rapporto all'addensamento riconosciuto ed alle localizzazioni potenzialmente riconoscibili.

E) Il Comune, qualora lo ritenga opportuno, può dotarsi di un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) di cui all'art. 33 della L.R. 56/77 per il coordinamento dell'attuazione delle previsioni di Piano.

2) - Struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.

2. Il Comune di Fiano è dotato di propri Criteri commerciali adeguati alle disposizioni previste dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006 a cui il PRGC si adegua e rimanda integralmente per quanto attiene tutti gli aspetti di programmazione e pianificazione commerciale in esso contenuto e in particolare:

- a) al riconoscimento delle zone di insediamento commerciale;
 - b) alla compatibilità territoriale dello sviluppo;
 - c) al fabbisogno di parcheggi relativi agli insediamenti commerciali;
 - d) alla compatibilità con la viabilità esistente e regole per gli accessi veicolari;
 - e) alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni,
- nonché a tutto quanto puntualmente espresso dai criteri e dal relativo regolamento approvato.

3. Ai fini di una corretta applicazione dei “Criteri Commerciali” comunali il PRGC riporta sugli elaborati di progetto P2 gli ambiti di insediamento commerciale riconosciuti dal Comune in sede di redazione dei suddetti Criteri; definisce per ogni singola zona urbanistica la compatibilità con la vendita al dettaglio in sede fissa (attività “c2”); definisce le modalità di reperimento degli standard urbanistici nei casi di interventi commerciali.

4. Per le attività commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, le aree per standard pubblici sono da reperire sulla base della seguente tabella:

TABELLA SINTETICA DEL FABBISOGNO DI SERVIZI E PARCHEGGI PUBBLICI

Superficie di vendita (mq)	All'interno dell'addensamento riconosciuto A1			All'interno delle localizzazioni	Fuori da localizzazioni e addensamenti		
	Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere		Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere
SETTORE ALIMENTARE O MISTO							
fino a 150	Non dovuto	Non dovuto	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (1)	Non dovuto	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (1)
tra 151 e	Non dovuto	Monetizzare o Reperire	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (1)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile

400		(1)					
oltre 400	Non dovuto	Monetizzare o Reperire (1)	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (2)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
SETTORE EXTRALIMENTARE							
fino a 150	Non dovuto	Non dovuto	Monetizzare o Reperire (1)	Reperire (1)	Non dovuto*	Monetizzare o Reperire (1)	Reperire (1)
tra 150 e 400	Non dovuto	Monetizzare o Reperire (1)	Monetizzare o Reperire (1)	Reperire (1)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
oltre 400	Non dovuto	Monetizzare o Reperire (1)	Monetizzare o Reperire (1)	Reperire (2)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile

- 1 Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di pavimento a seconda che si tratti di aree di nuovo impianto o di completamento/consolidate/recupero).
- 2 Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 21 dei Criteri Commerciali comunali vigenti al momento della richiesta di intervento.

B - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo.

5. La compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo commerciale costituisce una specificazione della destinazione d'uso "C2 – commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità e degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C..
6. La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità che segue stabilisce le tipologie (per settore merceologico e per dimensione) compatibili per ciascuna zona.

Tabella della compatibilità tipologico-funzionale da applicare nel Comune di Fiano, (Comune minore).

Tipologie delle Strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti		Localizzazioni	
		A1	A5	L1	L2
Vicinato	fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	SI	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

A5 = Addensamenti commerciali extraurbani

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella;

(2) Fino a 2500 mq. di vendita.

7. In conformità con l'art. 24, comma 2, punto 1 della DCR 563-13414/99 e s.m.i è possibile l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq) anche in aree esterne agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali riconosciute e riconoscibili, purchè ricadenti in zone urbanistiche nelle quali il P.R.G.C. ammette la destinazione d'uso commercio al dettaglio (C.2 – commercio al dettaglio).

C – Standards e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

8. Per le attività commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i. le aree per servizi sono da calcolarsi nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i commi 1 e 2, e dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99 così come modificata ed integrata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i..Nel rispetto di tali normative il P.R.G.C. dispone che il calcolo delle aree a standard per le attività commerciali in sede fissa è dato dalla seguente tabella:

TABELLA SINTETICA DEL FABBISOGNO PER PARCHEGGI PUBBLICI

Superfici e di vendita (mq)	All'interno dell'addensamento riconosciuto A1			All'interno delle localizzazioni	Fuori da localizzazioni e addensamenti		
	Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere		Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere
SETTORE ALIMENTARE O MISTO							
fino a 150	Non dovuto*	Non dovuto*	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (1)	Non dovuto*	Monetizzare o reperire (1)	Reperire (1)
tra 151 e 400	Non dovuto**	Reperire (1)	Reperire (1)	Reperire (1)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
oltre 400	Non dovuto**	Reperire (2)	Reperire (2)	Reperire (2)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
SETTORE EXTRALIMENTARE							
fino a 150	Non dovuto* (fino a 250 mq di superficie di vendita)	Non dovuto* (fino a 250 mq di superficie di vendita)	Reperire (1)	Reperire (1)	Non dovuto*	Monetizzare (fino a 250 mq di superficie di vendita) o reperire (1)	Reperire (1)
tra 150 e 400	Non dovuto** (tra 251 e 400 mq di superficie di vendita)	Reperire (1) (tra 251 e 400 mq di superficie di vendita)	Reperire (1)	Reperire (1)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
oltre 400	Non dovuto**	Reperire (2)	Reperire (2)	Reperire (2)	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile

3 Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di pavimento a seconda che si tratti di aree di nuovo impianto o di completamento/consolidate/recupero).

4 Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della DCR 347-42514/2003 e s.m.i. "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa riportata nel seguito.

* Sono consentiti nuove aperture, trasferimenti, variazioni di superfici di vendita, cambiamenti o modifiche di settore merceologico fino alla massima superficie di vendita consentita dalla tabella.

** Esclusivamente in assenza di variazioni di superficie di vendita e/o cambi di settore merceologico.

9. Come evidenziato in tabella per gli esercizi commerciali di vicinato ricadenti negli addensamenti A1 non è richiesto neppure il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, in quanto tale standard è già stato soddisfatto dal P.R.G.C. vigente.

10. Ai sensi dell'art. 21, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da convenzione nelle porzioni definite dalla sopraccitata tabella.

D – Compatibilità con la viabilità esistente degli accessi veicolari funzionali agli interventi commerciali, per pubblici esercizi, per i circoli privati e gli spacci aziendali

11. Ferme restando le disposizioni di verifica previste dalle leggi e circolari regionali di settore, al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione, il rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati a nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di attività commerciali, di pubblici esercizi, di circoli privati e di spacci di attività produttive, fatta eccezione per le parti ricomprese nell'addensamento A1, è subordinato alla richiesta all'Ente proprietario della strada di autorizzazione all'apertura degli accessi veicolari di servizio alla struttura commerciale e alle relative aree a parcheggio.

E – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

12. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs. n° 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici riconosciuto di valore storico artistico, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovranno risultare compatibili con le strutture edilizie esistenti e rispettare le normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune.

F – Procedure per il rilascio delle autorizzazioni

13. Si rimanda all'applicazione del regolamento comunale oggetto di specifica deliberazione e per quanto non trattato alle disposizioni regionali vigenti.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Il P.R.G.C. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili. Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):
 - destinazioni residenziali (r);
 - destinazioni produttive, industriali o artigianali (p);
 - destinazioni commerciali (c);
 - destinazioni direzionali (d);
 - destinazioni turistico – ricettive (tr);
 - destinazioni agricole (a).
2. All'interno delle categorie sono individuate ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso precisate nei successivi articoli.
3. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..
4. La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.
5. Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.
6. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.
7. L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto se a suo tempo già versati; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.
8. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare a permesso di costruire (L.R. n.19/1999).
9. Non sono soggetti a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso, senza opere, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nelle rispettive zone urbanistiche e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R.56/77 e s.m.i.) purchè non si verifichi il passaggio da una all'altra delle categorie indicate al precedente 1° comma.
10. Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno di quelli previsti; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo Art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso", sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per quest'ultimi, in particolare,

laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, la destinazione d'uso riconosciute come "proprie" nelle Tabelle normative di ogni singola zona urbanistica, devono essere presenti nella misura di almeno il 60% dell'intera capacità insediativa espressa dall'area urbanistica oggetto di intervento.

11. Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

Art. 8 Destinazioni residenziali (r)

1. Comprende la residenza di ogni tipo e le S.U.E. pertinenze (abitazione permanente, saltuaria, residences, economica popolare, di custodia legata ad impianti e ad attività varie, ecc.).
2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stireria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare e se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

Art. 9 Destinazioni produttive, industriali o artigianali (p), per la produzione di beni o servizi

1. Tale categoria comprende le seguenti sottocategorie
 - sottocategoria p1 (impianti industriali) comprende:
 - produzione di beni di qualunque dimensione;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
 - sottocategoria p2 (impianti artigianali di produzione) comprende:
 - produzione di beni;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
 - sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione) comprende:
 - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
 - commercializzazione dei materiali di recupero;
 - amministrazione aziendale;

- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
 - sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprende:
 - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
 - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
 - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
 - sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) comprende:
 - attività rivolte al servizio della persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti ecc.);
 - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;
 - spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.
2. In ogni caso non sono ammesse attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L.137 del 9/5/1997.

Art. 10 Destinazioni commerciali (c): attività terziarie legate alla vendita di beni ed alle connesse attività (magazzinaggio, deposito merci, ecc), alla erogazione e vendita di beni e servizi connesse alla mobilità veicolare.

1. Tale categoria, per le offerte alimentari, extralimentare e mista, all'ingrosso, al dettaglio, ecc, è composta dalle seguenti sottocategorie:

- sottocategoria c1 (commercio all'ingrosso) comprende:
 - strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
- sottocategoria c2 (commercio al dettaglio) comprende:
 - strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (del DCR n.563 del 29/10/99 e s.m.i.) e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore, in relazione alle caratteristiche del comune, le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
 - medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);
 - grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq).

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. la sottocategoria c2 comprende:

- pubblici esercizi;
- artigianato;
- attività terziarie al servizio della persona.

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla compatibilità territoriale.

- sottocategoria c3 (commercio di carburanti per autotrazione): la rete distributiva dei carburanti per autotrazione (Legge Regionale n. 8 del 23.04.1998), comprende impianti così classificati:

- *stazioni di servizio* (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori);
- *stazioni di rifornimento* (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo);
- *chiosco* (erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
- *punto sia isolato sia appoggiato* (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

2. In ogni caso non sono ammesse attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L.137 del 9/5/1997.

Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr): attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati, attività ricettive in genere.

1. La categoria direzionale comprende le seguenti sottocategorie:
 - sottocategoria d1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.);
 - sottocategoria d2 comprende:
 - attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, ecc.);
2. La categoria turistica-ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:
 - sottocategoria tr1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);
 - sottocategoria tr2 comprende:
 - attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);
 - sottocategoria tr3 comprende:
 - attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);
 - sottocategoria tr4 comprende:
 - attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.;
 - sottocategoria tr5 comprende:
 - attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, edifici di culto, centri pastorali, ecc.);
 - sottocategoria tr6 (attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende:
 - cinematografi, teatri, auditorium e simili;
 - associazionismo socio-culturale-ricreativo;

- attrezzature sportive (scuderie, maneggio, palestre, piscine, centri fitness e simili);
- attività sportiva e ricreativa;
- luna park, spettacoli itineranti e simili;
- sottocategoria tr7 comprende:
 - attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici.
- sottocategoria tr8 comprende:
 - strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, roulotte, ecc.;

Art. 12 Destinazioni agricole (a): attività agricole, forestali

1. Tale categoria comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende:
 - terreni seminativi a prato, frutteti, vigneti, orti, attività floricole;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a2 (attività zootecnica) comprende:
 - attività per l'allevamento intensivo di animali;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività zootecniche;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda (fienili, depositi, -ricoveri per allevamento animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a3 comprende:
 - attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottocategoria a4 (attività di agriturismo) comprende:
 - abitazioni riservate al personale dell'esercizio
 - abitazioni per la residenza temporanea agrituristica;
 - strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.).

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 Riferimenti legislativi

1. In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al Titolo IV.
2. Le definizioni fanno riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984 e si integrano con quanto previsto dal D.P.R. 380/01 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", integrati sulla base delle disposizioni contenute nel vigente Testo Unico per l'Edilizia.
3. Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa, nonché quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale approvato.
4. Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti norme.
5. Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a Dichiarazione di Inizio Attività purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 10-11 e 134 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.
6. Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 8° Art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G.C. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
7. Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

1. Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di ordinaria manutenzione sono sostanzialmente rivolti a mantenere in efficienza gli edifici, consistono quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterazione dei caratteri originari né aggiunta di nuovi elementi.
Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.
3. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

QUADRO A

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi

Opere ammesse

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

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

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

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

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate,

ed aeriformi.

modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modificazioni dei locali né aumento delle superfici utili.

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

1. Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
5. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
6. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.
7. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
8. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso 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.
9. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

QUADRO B

<u>OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> <u>Principali elementi costitutivi degli</u> <u>edifici</u>	<u>Opere ammesse</u>
A. FINITURE ESTERNE: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti: tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere: coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura
B. ELEMENTI STRUTTURALI: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti. qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni. qualora siano degradate. purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frizionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle lavorazioni.
E. FINITURE INTERNE: Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti infissi, elementi architettonici e decorativi	Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
F. IMPIANUI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, reti e	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I voltimi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni

impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

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

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RS, RC)

1. Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne 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.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
3. Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.
4. Si distinguono due tipi di intervento:
 - il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;
 - il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

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

4. Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

QUADRO C

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

Ripristino e valorizzazione degli

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

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

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci, e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

Impianti elettrici, di riscaldamento a condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi dello stesso.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo

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

QUADRO D

OPERE AMESSE PER INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO

Principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE:

Opere ammesse

Restauro e ripristino di tutte le

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

E. FINITURE INTERNE:

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

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

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici. di scarico, di sollevamento: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

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

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
3. Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:
 - 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 utili lorde (Sul) e di volumi.
La ristrutturazione di tipo A è prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".
 - Ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche aumenti di superficie utile lorda e recupero di volumi, da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).
La ristrutturazione di tipo B è prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

Quadro E

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Opere ammesse

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda (Sul) la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

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

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

relativi possono essere realizzati
all'esterno dell'edificio purché non
configurino un incremento della
superficie utile destinata
all'attività produttiva o commerciale.

QUADRO F

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE:

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

Fondazioni, strutture portanti verticali, scale e rampe, tetto.

C. MURATURE PERIMETRALI. TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

opere ammesse

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti (al fine di conseguire l'altezza interna abitabile pari a mt. 2.70 e purché tale aumento non superi mt. 1.00 l'altezza originaria del fabbricato, misurata all'introdosso dell'ultimo solaio), e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso. alla fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

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

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

Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)

1. Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde di pavimento) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, ecc, in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.
2. Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici utili lorde di pavimento) e le prescrizioni previste dal P.R.G.C., dai suoi strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.
3. Limitati innalzamenti delle facciate esistenti per il recupero dei sottotetti ove previsto dalle successive norme di zona, fino ad un massimo di 1,00 m, devono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti.

Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)

1. Comprende gli interventi che consentono la completa demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. In questo caso, il volume massimo realizzabile è comunque esclusivamente quello esistente precedentemente all'intervento di demolizione, comprensivo delle porzioni recuperabili ai sensi della L.R. n. 21 del 06.08.1998. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può di norma avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della Sul edificata preesistente, nel rispetto della tipologia edilizia preesistente e dei restanti parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene; inoltre deve di norma avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.
2. La successiva riedificazione può anche portare a densità fondiarie superiori a quelle previste dal P.R.G.C. per la zona urbanistica di appartenenza, in quanto il dimensionamento globale del P.R.G.C., in termini di capacità insediativa e di servizi pubblici, è riferito alle Sul esistenti e non a quelle teoriche di zona.
3. Il P.R.G.C. comprende all'interno di questo tipo di intervento anche gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.
4. All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento della destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché ciò avvenga tra quelle consentite nella rispettiva area o zona urbanistica assicurando la compatibilità con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbanistico circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da relativo atto unilaterale d'obbligo.
5. Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planivolumetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di pertinenza) diversa da quella preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G.C. indicano i sedimi

su cui non è possibile la ricostruzione fatti salvi i diritti edificatori che possono essere cumulati a quelli dell'edificio da sostituire in deroga a quanto previsto al precedente 1° comma)

5. Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o "volume edilizio esistente" quello non avente le caratteristiche di cui all'art. 18 e 20 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera Sul, destinabile a destinazioni d'uso diverse da quelle accessorie, la superficie utile o il volume corrispondente ad edifici accessori ad edifici principali residenziali o realizzati in applicazione dell'art. 44 delle NTA.

Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77 e Art. 3, 1° comma, lettera f), D.P.R. 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'Art. 13, 4° comma, lettera d) della L.R. 56/77).

Art. 21 Completamento (CO)

1. Per completamento (Art. 13, 3° comma, lettera f), L.R. 56/77) deve intendersi un intervento avente carattere urbano e non edilizio, il quale è invece normato dall'Art. 18 "Ampliamento edilizio".
2. Riguarda gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere ed edifici su porzioni ridotte di territorio che il P.R.G.C. indica come parzialmente edificate o su aree ancora libere ma inserite in tessuti che nel loro complesso risultano complessivamente urbanizzati ed edificati.
3. Tali interventi, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia degli edifici.
4. Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del Progetto Preliminare poste all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata a partire dall'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore Generale sulla base ed in applicazione di quanto definito dall'art. 4, punto 11.

Art. 22 Nuovo impianto (NI)

1. Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 e Art. 3, 1° comma, lettera e), D.P.R. 380/01 gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate come "C" ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968 ed elencate all'ultimo comma dell'art. 24 delle NTA, disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Di norma tali interventi si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo.

TITOLO IV
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE
URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" le quali, a seconda della necessità, possono a loro volta essere ulteriormente suddivise in "sottozone urbanistiche". Le zone e le sottozone raggruppano "aree urbanistiche" omogenee: le prime sono individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto (P.2) e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. SP.I), le seconde dalla sigla della zona alla quale viene aggiunta una lettera minuscola (ad es. SP.I/a); le aree rappresentano parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n. 275).
2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche solo per uniformarle alle oggettive condizioni dei siti ed alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche (fossi, bealere, recinzioni, muri esistenti, etc). Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera a). Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono nelle condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera c).

Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

1. Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono le seguenti, raggruppate per destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziali:

- I.U.A.: insediamenti urbani aventi caratteri ambientali;
- BR.I: zona residenziale satura;
- BR.II: zona residenziale satura di impianto unitario;
- BR.III: zona residenziale parzialmente satura;
- BR.IV: zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale;
- VP: zona destinate a verde privato in ambito urbano;
- CR.I: zona residenziale di completamento edilizio;
- CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico;
- CR.III: zona residenziale di nuovo impianto;
- TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

Attività economiche:

- BIA: zona per attività produttive di piccola industria o artigianali parzialmente consolidate e di completamento;
BC: zona per attività terziarie e commerciali parzialmente consolidate e di completamento;
BTS: zona per attività turistico ricettive e sportive esistenti;
DI: zona per attività produttive ed artigianali di nuovo impianto;
IC: zona destinata alla distribuzione di carburanti;

Attività agricole:

- EE: zona agricola posta all'esterno "dell'Area attrezzata" e della "Zona di Pre-parco".
Sottozone:
EE/at zona per attività agrituristiche;
EE/int zona produttiva in aree agricole;
EE/sa zona di salvaguardia ambientale;

Attività in "Area attrezzata" (Parco de "La Mandria" - DCR n° 620-C.R. 3606 del 28/02/2000):

- ZS: Aree residenziali;
W: Aree dei campi da Golf;
N° 3 Lago Risera - Area di particolare interesse naturalistico;
Area interna all'area attrezzata e non classificata come Zs, W, N° 3 Lago Risera.

Attività in zona di "Pre-Parco" (Parco della Mandria - DCR n° 620-C.R. 3606 del 28/02/2000):

- I/br: Aree residenziali di completamento in zona di pre-parco de "La Mandria";
I/I.U.A.: Insediamenti Urbani aventi caratteristica Ambientali in zona di pre-parco de "La Mandria";
F/bia: Aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento in zona di pre-parco de "La Mandria";
e.r.i.: Edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria";
e.a.i.: Edifici artigianali isolati esistenti in zona di pre-parco de "La Mandria";
EE/p: Aree agricole in zona di pre-parco de "La Mandria";
EE/sap: Aree agricole di salvaguardia ambientale zona di pre-parco de "La Mandria";

Servizi pubblici:

- SP.I: zone a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77).

2. Ai fini della classificazione di cui al D.M. 1444/68 la zona I.U.A. è considerata di tipo "A", le zone urbanistiche CR.III, TR, DI, sono considerate di tipo "C", mentre le rimanenti, fatta eccezione per le zone agricole EE, sono considerate di tipo "B".

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento

1. Ogni zona urbanistica e sottozona comprendono al loro interno aree urbanistiche le quali sono contraddistinte da numeri arabi.
2. La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di progetto P2 e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è formalizzata nei Quadri Sinottici (elab. P1.3/a).
3. Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in

modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

4. Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica e dell'area urbanistica devono essere verificati con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del P.R.G.C. e dalle disposizioni contenute ai successivi:
 - Titolo V – Norme per la disciplina dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti;
 - Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali;
 - Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, e conseguenti al rischio geologico.
5. Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni generali contenute nella “Relazione Geologico- Tecnica (Elab. AT 4.6)” e riprese nel successivo Art. 54 che possono comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizio e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo di opere necessarie alla messa in sicurezza delle aree.

Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola parte di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la “classe di pericolosità” attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto P2.2/1-2, P2.3/1-3, che riportano le indicazioni della “Carta di Sintesi (Tav. AT4.5/A)” su mappa catastale, ma anche gli Elaborati Geologici.

Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione le prescrizioni di “carattere generale” possono essere integrate da prescrizioni puntuali raccolte nelle “Schede di dettaglio” contenute anch'esse nell'elaborato -Relazione geologico-tecnica (Elab. AT 4.6).
6. L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri sinottici: le rispettive dimensioni (superfici territoriali, fondiari, aree a servizi disegnati, viabilità verde privato, etc.) sono state misurate graficamente mediante strumento informatico e pertanto sono da considerarsi indicative, computate solo al fine della valutazione del dimensionamento del P.R.G.C..

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale – I.U.A.

1. Il P.R.G.C. individua in cartografia di progetto le aree comprendenti insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale ai sensi del punto 1, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77. Sono state delimitate aree riconducibili alle suddette caratteristiche nelle seguenti località: Centro, Ghetto, Minetti, Fra, Grange, Aromatera e Barello.
2. Per tali insediamenti valgono le prescrizioni definite ai successivi commi, raggruppati per ogni singolo argomento.

1) Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale

3. All'interno di ciascuno degli insediamenti (considerati di carattere ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77) il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:
 - 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11 e 134 del D.Lgs n. 42/04;

- 1.2 le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77
- 1.3 Nell'ambito della ricerca compiuta, su incarico della Regione Piemonte, per la redazione della Carta delle Aree Ambientali Antropizzate e dei Beni Architettonici, Urbanistici e Archeologici della Regione, sono stati individuati i seguenti beni:
- 2 piloni;
 - 1 castello;
 - 1 mulino.
4. Per il conseguimento dei titoli autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:
- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.L. 42 del 22/01/04 (ex 1089/39);
 - parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli interventi diretti sugli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77;
 - parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per i Piani di Recupero compresi all'interno delle aree I.U.A. in applicazione dei disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L.R. 56/77.
5. Ciascuno degli insediamenti I.U.A. è individuato dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. potrà attuarsi mediante la formazione di P.d.R. di iniziativa pubblica e/o privata; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree I.U.A. valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78.

2) Destinazioni d'uso

6. Negli insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: classe (r), sottoclassi: (p5, c2, d2, tr2, tr4, tr5, tr6). Per gli edifici esistenti è consentito il cambio di destinazioni d'uso rispetto a quelle sopra elencate purchè sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e nel rispetto delle norme di settore.
- Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda inoltre alle disposizioni di cui all'art. 6 p.to 1), lettera d) e p.to 2) delle NTA.
- E' sempre data facoltà ai proponenti gli interventi in zona I.U.A. di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 e 8 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.
7. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli previsti al presente punto 2 alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., in fase transitoria è ammesso il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C.

3) Interventi operativi ammessi

8. Le tavole di Progetto P2.4 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante permesso diretto o convenzionato e quindi attuabili anche in attesa della formazione dei P.d.R. indicati dal P.R.G.C.; in ogni caso sono sempre consentiti anche gli interventi edilizi che precedono, nella elencazione sotto indicata, quelli puntualmente indicati in cartografia di progetto; fanno eccezione gli edifici caratterizzati dal tipo di intervento SE per i quali, in assenza della sua applicazione, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. In presenza e mantenimento di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al 4° comma del precedente punto 2), su tutti gli edifici gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto indicato sulle tavole di Progetto P2.4.
10. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell'ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C. e i quadri sinottici relativi alle zone I.U.A. (P1.4/b), segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale per il riconoscimento dei quali ci si può richiamare anche all'elaborato P1.2; per questi, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all'edificio, valgono le prescrizioni dei successivi punti 5) e 6) del presente articolo.
11. La classificazione delle modalità operative, definite in cartografia dal P.R.G.C. sulla base dei caratteri ambientali e tipologici tradizionali dei fabbricati previsti sugli edifici all'interno delle zone I.U.A. sono le seguenti:

MO-MS: Manutenzione ordinaria e straordinaria, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 15 delle NTA;

RS: Restauro, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16 delle NTA limitatamente a quelle previste per il restauro; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO e MS.

Si prescrive inoltre che:

- a) le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfetazioni) eventualmente presenti, senza aumento della Sul;
- b) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- c) l'intervento dovrà sempre essere preceduto da uno studio storico-architettonico del manufatto o dell'edificio, avendo per scopo la conservazione e la valorizzazione di un Bene Culturale di alto valore e fondandosi sul rispetto delle parti antiche ed autentiche.

RC Risanamento conservativo, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS e RS.

Si prescrive inoltre che:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- b) la realizzazione di nuove scale e nuovi ascensori è possibile solo all'interno dei corpi di fabbrica e senza alterare i caratteri architettonici e strutturali dei fabbricati e i rapporti storici esistenti fra i vari sistemi distributivi;
- c) il recupero e il risanamento delle pavimentazioni delle aree di pertinenza quali cortili, accessi e porticati e si impone il mantenimento di pozzi, pergolati e recinzioni storiche. E' prescritta la sostituzione delle pavimentazioni che siano in contrasto con i caratteri dell'ambiente e l'eliminazione di superfetazioni.

RE: Ristrutturazione edilizia, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 17 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS e RC.

Si prescrive inoltre che:

- a) Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia sono modulati in relazione alla puntuale individuazione sulle tavole di progetto delle tre tipologie: RE.I (Ristrutturazione di Tipo A), RE.II (Ristrutturazione di tipo B), a cui si applicano le rispettive disposizioni contenute nei quadri E e F dell'art. 17 delle NTA;
- b) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e/o deturpanti) che si intendono eliminare;
- c) sugli edifici contraddistinti dagli interventi RE.I e RE.II, è ammesso un modesto incremento "una tantum" pari al 20% del volume esistente con un massimo di 40 mq di Sun in ampliamento o sopraelevazione per i soli fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21/98 e che soddisfino tutte le seguenti condizioni:
 - l'edificio risulti di tipo isolato e comunque costituito da non più di tre unità immobiliari residenziali;
 - sia verificata l'impossibilità di recuperare tale ampliamento in volumi esistenti adiacenti e/o di pertinenza alle unità immobiliari in applicazione della L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
 - 1 sia verificata l'impossibilità di recuperare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/1998.

Tali interventi dovranno avvenire prioritariamente in corrispondenza di sgrossature o con prolungamenti di manica dell'edificio e dovranno risultare quale testimonianza dell'originario impianto edilizio.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato a:

- presentazione di un progetto unitario esteso a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio isolato;
- il reperimento di un parcheggio privato per ogni unità immobiliare;
- rispetto di un'altezza massima di 2 p.f.t + un sottotetto abitabile; distanze dai confini e dei fabbricati a norma del Codice Civile.

Su tutti gli altri edifici che pur contraddistinti dagli interventi RE.I e RE.II non rispondono ai precedenti requisiti è data facoltà ai privati interessati di proporre Piani di Recupero di iniziativa privata che propongano miglioramenti viari e/o reperimento di parcheggi e/o spazi di uso pubblico.

I P.d.R. proposti dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- comprendere almeno tre unità immobiliari ed estesi all'intera proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G.C.;
- limitare l'incremento edilizio a 40 mq di Sun in ampliamento o sopraelevazione per ogni unità immobiliare;
- reperire un parcheggio privato per ogni unità immobiliare;
- rispettare l'altezza massima di 2 p.f.t + un sottotetto abitabile;
- distanze dai confini e dei fabbricati a norma del Codice Civile;
- monetizzare le aree per servizi non reperite nelle quantità previste al successivo punto 4.

I P.d.R. proposti saranno adottati dal C.C. con le procedure di legge qualora l'A.C. riconosca in essi l'interesse pubblico.

- d) gli interventi ammessi sono sempre subordinati al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5) e l'eventuale incremento di Sul ammesso al precedente p.to c) è comunque considerato RE;

SE: Sostituzione edilizia: si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 19 delle NTA;

Si precisa inoltre che:

- a) in considerazione della vicinanza con edifici di valore storico-artistico, il nuovo edificio dovrà distare almeno metri 10 dal confine tra le due proprietà;
- b) l'altezza dei fabbricati ricostruiti deve essere di due piani fuori terra più piano mansardato, per un'altezza massima consentita di 7,5 m;
- c) gli interventi devono sempre comportare una nuova edificazione che per tipologia e materiali sia congruente con i caratteri storici del circostante tessuto edificato e dell'ambiente nel suo insieme. In particolare i caratteri compositivi degli edifici dovranno attenersi a quanto prescritto dal successivo punto 9) al fine di favorire il mantenimento delle caratteristiche di omogeneità presenti negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale e derivanti dalle tradizioni insediative locali, anche con riferimento ai contenuti dell'elaborato P1.2.

RU:Ristrutturazione urbanistica: tali interventi sono consentiti per quelle sole parti espressamente delimitate in cartografia di progetto e delimitate da P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica, al fine di attuare le puntuali previsioni del PRG contenute nell'elaborato P2.3- Schede d'area. In tale caso i P.d.R. sono volti al recupero delle quantità edificate esistenti nel rispetto degli elementi morfologici del tessuto urbano caratterizzante gli I.U.A. A conferma di quanto già prescritto dalle tavole grafiche e di quanto citato al successivo p.to 14 ove si prescrive l'attuazione dei Piani di Recupero, si ribadisce che nelle aree perimetrale ed assoggettate a P.d.R. di iniziativa pubblica non sono consentiti -in assenza di essi- interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, né, altresì, interventi in forza di leggi speciali quali la L.R. n. 21/98 e la L.R. n. 9/03.

12. Qualora in fase di attuazione sussistano motivate giustificazioni per modificare il tipo di intervento di singoli edifici previsto dal P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale può procedere alla Variante secondo i disposti di cui all'Art. 17, 7° comma, L.R.. 56/77.

4) Modalità d'intervento

13. La modalità di intervento ordinaria per l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. è il Permesso di Costruire diretto, eventualmente sottoposta ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti. In ogni caso, qualora ricorrano gli estremi del 5° comma art. 49, LR 56/77 ovvero se indicato in cartografia, il Permesso sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità requisiti e tempi di realizzazione degli interventi
14. Qualora risulti prescritta l'attuazione del P.R.G.C. mediante P.d.R. di iniziativa pubblica e/o privata, questi sono puntualmente indicati in cartografia di Progetto. Al fine di incentivare la qualificazione di tale parte del territorio, gli interventi partecipano alla dotazione complessiva degli standard pubblici mediante la dismissione delle aree a servizi eventualmente vincolate all'interno degli stessi (se indicate in cartografia di progetto) e/o alla monetizzazione/reperimento delle aree a servizi con le seguenti quantità:
 - nella misura di 7,5 mq per ogni nuovo abitante insediato (a seguito di cambi di destinazione d'uso verso la residenza o di ampliamenti);
 - 2nella misura del 40% della Sul per quelli terziari e commerciali (a seguito di cambi di destinazione d'uso verso tali attività o di ampliamenti).

Previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in tali ambiti è consentita la formazione di P.d.R. di iniziativa privata con la limitazione degli interventi definiti dalla categoria "RE II":

15. La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R.. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale e di S.U.E. singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione delle zone del tipo I.U.A., non ne viene richiesto il rispetto specifico all'interno di ogni singola area I.U.A..

La monetizzazione è sempre consentita per le attività residenziali, mentre per quelle terziarie/commerciali, gli interventi dovranno privilegiare soluzioni atte al reperimento di parcheggi pubblici; in fase di redazione del P.d.R. la dimostrata impossibilità di reperire aree a standard (in tutto o in parte) senza incidere negativamente sui caratteri ambientali della zona, consentirà la loro monetizzazione (nella medesima quantità) nella convenzione allegata al P.d.R.

16. Ai fini del calcolo degli standard si assume come equivalente alla residenza una quantità di altre destinazioni d'uso non superiore al 20%, calcolata sul totale di Sul prevista per ogni intervento o per ogni P.d.R.; oltre tale quota gli standard saranno calcolati nella quantità del 40% della Sul. In presenza di attività ricettive alberghiere e di ristorazione gli standard possono sempre essere integralmente monetizzabili.
17. Il P.d.R. di iniziativa privata è sempre ammesso nei casi di cui al precedente punto 3), intervento RE, lettera c).

5) Vincoli di facciata

18. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. prescrive il seguente vincolo di facciata:
 - vincolo della legge compositiva di facciata: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda parti di edificio e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, gli Uffici comunali competenti possono consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, i cornicioni o il coronamento superiore, la presenza eventuale di abbaini, tamponamenti in legno e capriate a vista, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purchè sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell'utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
19. Gli elaborati progettuali richiesti al successivo p.to 12 dovranno dare dimostrazione del rispetto delle presenti prescrizioni.

6) Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti della tradizione insediativa

20. La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e recuperati. Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RS) e Risanamento conservativo (RC).
21. Per gli eventuali elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica, l'intervento di Restauro (RS) potrà essere prescritto in sede di rilascio del Permesso di costruire.
In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico pittorico o documentario, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, i quali devono obbligatoriamente comprendere un rilievo asseverato alla scala

1:50 dello stato di fatto e dettagliata documentazione fotografica come dal successivo p.to 12 del presente articolo.

7) Sottotetti

22. All'interno degli edifici compresi negli insediamenti di cui al presente articolo è sempre possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali qualora sussistano le condizioni per l'applicazione della L.R. 21/98 e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.
23. In assenza delle condizioni di cui al precedente comma si applicano le condizioni previste per ogni tipo di intervento assegnato ad ogni singolo edificio.
24. L'apertura di abbaini, necessari per rendere abitabili i sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:
 - sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive e dei materiali costituenti le facciate;
 - verso gli spazi pubblici gli abbaini non possono avere una luce netta (larghezza) superiore a 1,00 metri;
 - l'inclinazione delle falde del tetto può essere variata nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA, nel Regolamento Edilizio ed in coerenza con i caratteri architettonici e compositivi dell'edificio.

8) Parcheggi pertinenziali, ed edifici accessori esistenti

25. La realizzazione di parcheggi pertinenziali privati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa.
26. Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati in alternativa:
 - a) in sotterraneo: in questo caso è ammesso eccedere anche le quantità minime previste dalla L. 122/89 purchè la struttura interrata non superi il 50% dell'area di pertinenza dell'edificio;
 - b) ai piani terreni dei fabbricati principali: solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto in strutture esistenti di pertinenza. In questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. A tal fine l'accesso veicolare alle strade pubbliche dovrà essere unico, rivolgendo l'ingresso dei box sulla facciata opposta a quella della via pubblica;
 - c) in superficie: il reperimento delle quantità minime di legge potrà essere localizzato nelle aree di pertinenza degli edifici individuati come VI (comprese all'interno delle aree I.U.A.), nelle aree VP contermini alle stesse. La realizzazione potrà avvenire con le medesime modalità previste all'art. 44, Caso A, p.to a4), con l'impiego dei materiali prescritti nel successivo p.to 9) e nel limite inderogabile di 1 mq/ 10 mc di volume costruito;
27. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi di ampliamento "Una tantum", di interventi di RE.I che comportino cambio di destinazione d'uso di spazi accessori per una SUL superiore a 10 mq, di interventi RE.II, per interventi di RU. Il riuso di sottotetti esistenti in applicazione della L. 21/98 non richiede il reperimento di parcheggi privati.
28. Il P.R.G.C. individua altresì sugli elaborati di Progetto gli edifici accessori che per dimensioni e tipologie non risultano potenzialmente trasformabili e che intende quindi confermare a tale uso, limitandone gli interventi edilizi alla sola MO e MS. Per tali manufatti pertinenziali è sempre ammesso un loro riuso al rimessaggio degli autoveicoli anche mediante la loro demolizione e ricostruzione fermo restando la posizione planimetrica e l'applicazione dei materiali e delle altezze previste per le autorimesse da realizzare in superficie. In presenza di P.d.R. proposti tali manufatti pertinenziali potranno essere eventualmente rilocalizzati nell'ambito delle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici oggetto dei S.U.E..

9) Caratteri compositivi degli edifici

29. Le zone I.U.A. presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi, che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di sostituzione e nuova costruzione.

30. Fatto salvo quanto già indicato al punto 4) del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento con particolare riguardo al patrimonio edilizio avente caratteri tradizionali:

- Deve essere impiegato l'intonaco "civile" liscio nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici del Comune che comunque devono essere sottoposti all'approvazione da parte degli Uffici Comunali competenti. (eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, muratura in mattoni (fatti) a mano - faccia a vista - con giunto raso in malta ordinaria); si fa esclusione assoluta di impiego di Klinker e di listelli di cotto;
- gli eventuali zoccoli in pietra naturale e lastre non potranno superare l'altezza di mt.1 dal p.m., le lastre obbligatoriamente rettangolari non dovranno avere lati inferiori a mt.0,50 disposti verticalmente. E' escluso rigorosamente il tipo a "opus incertum" e, in caso di lastricature o pavimentazioni di spazi e marciapiedi prospicienti la via pubblica o ad uso pubblico, dovranno essere impiegate lastre rettangolari analoghe a quelle di cui sopra;
- i balconi devono essere in lastre di pietra o con soletta in calcestruzzo con spessore non superiore a mt. 0,10 e con sporgenza massima di mt. 1,00 verso via e di mt. 1,20 verso il cortile interno;
- le aperture devono essere realizzate con la larghezza massima di mt. 1,00 ed al piano terra di mt. 1,50 se al servizio di locale commerciale; i portoncini d'ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a mt. 1,10. Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 12 per le aperture comuni e non inferiore a cm 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai;
- i serramenti esterni, ove non si possono riadattare gli originali, devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli, utilizzando il legno o materiali con finitura equivalente, tenuti a vista con opportune verniciature o preferibilmente laccati nei colori ambientali: gli oscuramenti devono essere realizzati unicamente a persiane (con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili) fissate con metodi tradizionali.
- i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cannelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali.
Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni;
- i davanzali e le soglie devono essere in pietra del tipo di Luserna a superficie semplicemente scalpellinata con spessore non inferiore a cm. 4, oppure in muratura intonacata, sempre dello stesso spessore; tutte le opere in ferro, ringhiere, grate, cancelli, roste, devono rispondere come disegno alle caratteristiche ambientali;
- le coperture sono realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese, tegole tipo portoghesi in cotto o monocoppo in cotto; si fa divieto assoluto di coperture piane di nuovo impianto. Gli aggetti delle coperture oltre il filo murario devono essere risolti con le cosiddette "pantalere", con obbligo di perlinaggio al di sopra dei passafuori; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con linee caratteristiche dell'ambiente: le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi uguali a quelli usati per il manto di copertura. Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti realizzate in rame oppure in un altro materiale con esclusione di materiali plastici purché trattato e tinteggiato con colori riscontrabili in quelli preesistenti nell'ambiente; nel caso di ricostruzioni saranno

ammesse, per particolari e documentate necessità progettuali, soluzioni diverse purché garantiscano un corretto inserimento nel contesto ambientale; Gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate. Ove possibile gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista". I negozi dovranno essere sistemati in modo da permettere la lettura degli elementi strutturali ed architettonici dell'edificio. Sono da preferirsi le soluzioni che prevedano aperture semplici con o senza stipite di contorno in materiale di impiego comune nella zona (es. Pietra di Luserna) e con lo sviluppo delle vetrine a profondità a piacere all'interno del filo della mazzetta.

Se non diversamente stabilito da regolamenti specifici di arredo urbano, del colore, delle insegne, si regola la materia come segue:

- sono ammesse altresì vetrinette a "bacheca" che presentino in nessun punto uno spessore maggiore di cm. 20, un'altezza dal pavimento minore di cm. 60 e 190 cm. di altezza.
- le scritte di richiamo vanno inserite nelle superfici vetrate previste nella prima soluzione; vanno tenute per un'altezza max per ognuno dei loro punti di mt. 2,20 per la seconda soluzione, vanno inserite nella superficie permessa per ogni bacheca, nella terza soluzione.
- sui muri in fregio alle vie sono ammesse scritte solo di limitate dimensioni, sono ammesse insegne fissate a bandiera a illuminazione indiretta.
- e' fatto assoluto divieto di rivestire le superfici murarie in fregio alle vie, con materiali marmorei essendo permessa solo la posa in opera di zoccolature come in precedenza previsto;

10) Aree fondiarie a verde inedificabili – VI

31. All'interno degli Insediamenti Urbani di carattere Ambientale il P.R.G.C. individua specifiche aree fondiarie, generalmente sistemate a verde, con vincolo di inedificabilità, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni. Fanno eccezione i locali interrati, adibiti a vani di servizio e autorimesse, purché la sistemazione superficiale preveda il ripristino a verde secondo le definizioni dell'Art. 4 punto 9 e gli edifici accessori di cui la precedente p.to 8), nonché gli ampliamenti "una tantum" per miglioramento igienicosanitario così come disciplinati al precedente paragrafo 11. del p.to 3). E' comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato.

In presenza di P.d.R., è ammessa la redistribuzione planimetrica delle superfici a verde inedificabile.

32. Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

11) Aree di pertinenza degli edifici - PT

33. Nella zona I.U.A. il P.R.G.C. individua graficamente le aree PT, spazi cortilizi di pertinenza dei fabbricati esistenti, di uso comune o già di uso comune. Su tali aree, libere da edificazione, non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione delle costruzioni di recinzioni e marciapiedi come previsto dall'art.52 del Regolamento Edilizio comunale nonché gli ampliamenti "una tantum" per miglioramento igienicosanitario così come disciplinati al precedente paragrafo 11. del p.to 3).

In presenza di P.d.R., è ammessa la redistribuzione planimetrica delle superfici cortilizie PT.

12) Elaborati progettuali richiesti

34. Per tutti gli interventi previsti agli articoli 16, 17, 19, 20 delle presenti norme è fatto obbligo di presentare, all'interno degli elaborati di progetto, gli atti di cui agli artt. 7 del Regolamento Edilizio comunale: "Richiesta del permesso di costruire e progetto municipale" e "Presentazione di Denuncia di Inizio Attività" ed annessa documentazione fotografica interna ed esterna della proprietà oggetto di intervento.

Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale saturo - BR.I

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico e che il Piano intende confermare come tali anche per la presenza di edifici plurifamiliari isolati.
2. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, il terziario e l'artigianato di servizio, consentendo ove possibile la trasformazione e il potenziamento delle attività ricettive.
3. I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.I sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse nella zona. Deve essere privilegiato il recupero funzionale degli edifici esistenti (alla data di adozione del Progetto Preliminare).
4. Il recupero funzionale degli edifici esistenti non contigui all'edificio principale, è ammesso in applicazione della L.R. n° 9 del 29/04/2003 o in attuazione dei tipi di intervento ammessi nella zona, purchè venga verificata la disponibilità di parcheggio pertinenziale nella quantità minima prevista dalla L. 122/89 per tutti gli edifici principali presenti o in progetto nel lotto di pertinenza e di identica proprietà, verificati alla data di adozione del Progetto Preliminare. Detti recuperi funzionali dei volumi non inseriti nel corpo principale dell'edificio, sono ammessi unicamente sui fabbricati che presentino caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso residenziale.
5. Per gli edifici mono o bi-familiari a destinazione prevalentemente residenziale se il sottotetto non ha le condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. 21/98 si ammette una elevazione massima del tetto come previsto all'art. 4, p.to 8 delle NTA per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) per consentirne l'uso abitativo nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno servire al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei famigliari già insediati. Per questi edificio è inoltre consentito l'ampliamento "una tantum" pari al 20% del volume esistente con un minimo sempre consentito di 40 mq. di Sun.
6. E' sempre possibile realizzare autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc.di volume costruito, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 44 delle NTA. Le quantità minime di parcheggio privato possono essere reperite all'interno dell'area fondiaria di pertinenza o, in alternativa, mediante atto di asservimento registrato e trascritto, in altre aree fondiarie residenziali contigue e/o nelle aree VP.
7. La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 44 delle NTA. Nelle aree fondiarie è altresì ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte ad uso dei residenti o delle attività ricettive.
8. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
10. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale satura di impianto unitario - BR.II

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi già approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare e determinano un impianto urbanistico consolidato.
2. Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Sugli edifici realizzati a seguito di S.U.E. completamente attuati sono sempre consentiti interventi di MO, MS e RC, RE di tipo A, nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla Tabella Normativa dei caratteri architettonici originariamente previsti dallo S.U.E., nonché quelli indicati ai successivi punti b) e c);
 - b) è possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98;
 - c) qualora presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 44 delle N.T.A limitatamente alla tipologia interrata.
3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
4. Nella Tabella normativa riportata all'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente satura - BR.III

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio che presentano un tessuto edificato con densità territoriale e rapporti di copertura bassi. La destinazione è prevalentemente residenziale, l'edificato è caratterizzato da tipologie edilizie prevalentemente isolate, rispetto ai nuclei abitati, prevalentemente mono o bifamiliari consolidatesi nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.
2. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, il terziario e l'artigianato di servizio, consentendo ove possibile la trasformazione delle attività ricettive.
3. I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse nella zona. Deve essere privilegiato il recupero funzionale degli edifici esistenti (alla data di adozione del Progetto Preliminare).
4. Per gli edifici mono o bi-familiari a destinazione prevalentemente residenziali, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", all'interno del lotto di pertinenza, per un massimo del 20% della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare con un minimo sempre consentito di 40 mq di Sun per ogni U.I.; tale incremento è ammesso limitatamente ai casi in cui non vi siano volumi recuperabili ai fini residenziali contigui al fabbricato oggetto di ampliamento. Questi interventi saranno volti al miglioramento igienico e funzionale delle unità residenziali già esistenti e

la SUL rientrante nei computi dell'intervento di ampliamento sarà esclusivamente quella con requisiti di abitabilità e non di sola agibilità. In ogni caso dovrà risultare sempre verificata la distanza minima di 5 mt. dai fabbricati.

5. Il recupero funzionale ai fini residenziali degli edifici esistenti non contigui all'edificio principale, è ammesso in applicazione della L.R. n° 9 del 29/04/2003 o in attuazione dei tipi di intervento ammessi nella zona, purchè venga verificata la disponibilità di parcheggio pertinenziale nella quantità minima prevista dalla L. 122/89 per tutti gli edifici principali presenti nel lotto di pertinenza e di identica proprietà, verificati alla data di adozione del Progetto Preliminare. Inoltre, in tutti i casi di nuovo intervento o di ristrutturazione o ampliamento in cui il nuovo volume comporti aumento delle unità immobiliari, dovrà essere reperito spazio esterno alla recinzione e prospiciente strada pubblica da sistemarsi in modo idoneo e funzionale, quale parcheggio auto privato, in aggiunta al fabbisogno di legge individuato all'interno della proprietà, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
6. Limitatamente agli edifici mono o bi-familiari a destinazione prevalentemente residenziale, qualora non risultino possibili gli interventi di cui al precedente 4° comma ed il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. 21/98, si ammette la elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.to 8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno servire al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei famigliari già insediati..
7. Qualora gli interventi edilizi ammessi portino alla realizzazione di un incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo di reperire per ogni ulteriore unità immobiliare realizzata:
 - almeno un posto auto privato;
 - la monetizzazione di una quota di aree per servizi pari a 7,5 mq/ab, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21, L.R. 56/77), purché venga verificata la disponibilità di parcheggio pertinenziale nella quantità minima prevista dalla L. 122/89 per tutti gli edifici principali presenti nel lotto di pertinenza e di identica proprietà, verificati alla data di adozione del Progetto Preliminare;
8. E' sempre possibile realizzare autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc.di volume costruito, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 44 delle NTA. Le quantità minime di parcheggio privato possono essere reperite all'interno dell'area fondiaria di pertinenza o, in alternativa, mediante atto di asservimento registrato e trascritto, in altre aree fondiarie residenziali contigue e/o nelle aree VP.
9. La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 44 delle NTA. Nelle aree fondiaria è altresì ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte ad uso dei residenti o delle attività ricettive.
10. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
11. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Per le aree urbanistiche individuate nella specifica tabella (Aree BRIII) , sono ammessi interventi di completamento edilizio nei lotti liberi da edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti mediante gli indici attuativi indicati nella tabella stessa.

Art. 30 Prescrizioni per la zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale - BR.IV

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano nuclei edificati ricadenti in contesto agricolo in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, ma che ad oggi di norma non rivestono più funzioni legate alla conduzione dei fondi agricoli ed all'allevamento del bestiame.
2. In queste aree il P.R.G.C. pur non escludendo il mantenimento di funzioni rurali in atto promuove il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti purchè risultino mantenute le caratteristiche tipologiche che li connotano.
3. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa; vale quanto ammesso per la zona BR.III con l'esclusione delle attività commerciali.
4. I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.IV sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse nella zona. Deve essere privilegiato il recupero funzionale degli edifici esistenti (alla data di adozione del Progetto Preliminare).
5. Agli edifici esistenti si applicano altresì le prescrizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, del precedente art. 29 (zona BR. III).
6. Per gli edifici collocati all'interno dei Piani Esecutivi Convenzionati (di iniziativa privata) individuati sulle tavole di progetto, gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla redazione di un unico PEC; l'attuazione dei S.U.E. individuati ammette gli interventi di cui ai precedenti commi e dal comma 4 art. 29 o, in alternativa, l'intervento di ristrutturazione urbanistica RU mediante PdR attuato nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 14, 15, 16 del precedente art. 26.
7. In presenza di attività agricole o connesse alla conduzione di aziende agricole contermini, è sempre ammesso il loro mantenimento, nonché l'utilizzo dei manufatti esistenti in tutto o in parte a fini agrituristici. In ogni caso si richiede la salvaguardia tipologico-edilizia dei fabbricati compresi all'interno delle zone BR.IV;
8. Per gli edifici di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, in sede di progettazione edilizia dovranno inoltre essere mantenute le tipologie tradizionali ed in ogni caso utilizzati i materiali e le tipologie costruttive previste per le aree I.U.A..
9. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
10. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 31 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato in ambito urbano - VP

1. Le aree che il P.R.G.C. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con apposita simbologia grafica.
2. Le aree VP non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo della Sul.
3. In tutte le aree VP è possibile realizzare autorimesse e spazi per la sosta di autoveicoli privati nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 44, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, etc. Si ammette la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie costruttive del successivo art. 44. In ogni caso una quota pari al 60% della superficie VP deve essere sistemata a verde permeabile.
4. E' vietato, salva motivata autorizzazione del Sindaco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico.
5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 32 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio urbano puntualmente definite in cartografia, caratterizzate da spazi parzialmente edificati in presenza di lotti liberi, ricompresi in più ampi ambiti consolidati o strettamente adiacenti ad essi, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, con interventi di completamento edilizio.
2. Per la zona CR.I si prescrive quanto segue:
 - a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalla Tabella normativa;
 - b) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 44 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative. Inoltre, in tutti i casi di nuovo intervento o di ristrutturazione o ampliamento in cui il nuovo volume comporti aumento delle unità immobiliari, dovrà essere reperito spazio esterno alla recinzione e prospiciente strada pubblica da sistemarsi in modo idoneo e funzionale, quale parcheggio auto privato, in aggiunta al fabbisogno di legge individuato all'interno della proprietà, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
 - c) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera;
 - d) in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sui lotti liberi, sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
 - recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste all'art. 52, comma 3, lettere c), d) e) del R.E. comunale;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti.
3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 NTA,

corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, non ancora edificati, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, ancora riconducibili all'intervento di completamento.
2. Nelle aree così classificate il P.R.G.C. intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui risultano inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire spazi a parcheggio di uso pubblico.
3. Per la zona CR.II si prescrive quanto segue:
 - a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalla Tabella normativa;
 - b) l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale (ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77) per la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. L'oggetto della convenzione riguarderà, oltre alle necessarie opere infrastrutturali e di allacciamento ai pubblici servizi, l'assoggettamento ad uso pubblico con destinazione a parcheggi pubblici in misura doppia (5,00 mq./ab.) rispetto allo standard di cui all'Art. 21 della L.U.R. n. 56// e smi anche se non cartograficamente individuate. Le rimanenti quote per aree a servizi -ad esclusione di quelle espressamente individuate cartograficamente- potranno essere monetizzate in quanto gli altri tipi di servizio sono già garantiti a livello comunale. delle aree individuate in cartografia di progetto e la realizzazione della nuova viabilità o degli spazi a parcheggio ivi previsti. In sede di esame delle richieste dei permessi è facoltà del Comune disporre eventuali modifiche alla posizione delle aree a parcheggio indicate graficamente dal P.R.G.C. o ampliamenti di viabilità esistenti sulla base degli approfondimenti effettuati in loco, fatta salva una profondità minima dei parcheggi ad uso pubblico di m. 5. Nel caso in cui la quantificazione cartografica delle aree a parcheggio sia superiore a 5,00 mq./abit., la monetizzazione delle rimanenti quote verrà determinata come differenza tra il totale dello standard e la superficie individuata.

Gli interventi sull'area CR II/c n.0361 sono subordinati alla realizzazione di idoneo accesso veicolare da Via Rossini con larghezza minima di 6m.

- c) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 44 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative. Inoltre, in tutti i casi di nuovo intervento o di ristrutturazione o ampliamento che determinino aumento delle unità immobiliari, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere di reperire uno spazio esterno alla recinzione e prospiciente strada pubblica da sistemarsi in modo idoneo e funzionale, quale parcheggio auto privato, in aggiunta al fabbisogno di legge individuato all'interno della proprietà, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

- d) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera;
 - e) in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sui lotti liberi, sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
 - recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste all'art. 52, comma 3, lettere c), d) e) del R.E. comunale;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti.
4. Ogni intervento edilizio oltre attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
 5. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, parzialmente o del tutto prive di urbanizzazioni, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.
2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 43 delle N.T.A.) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo o gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettarne sia la localizzazione che la dimensione di suddette previsioni. Nell'eventualità che quest' ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'area.3. L'attuazione di ogni area urbanistica individuata dal P.R.G.C., è demandata alla redazione di uno o più strumenti urbanistici di iniziativa privata estesi all'intera area urbanistica (PEC). Qualora si intenda intervenire con più strumenti urbanistici sulla medesima area, il primo S.U.E. dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - il PEC dovrà risultare esteso a non meno dei 3/5 dell'intera superficie dell'area urbanistica e le S.U.E. soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con la realizzazione successiva delle restanti parti;
 - gli elaborati progettuali dovranno contenere le necessarie verifiche grafiche atte a garantire la realizzazione delle capacità edificatorie delle restanti parti.
4. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari.

5. Per le aree urbanistiche di tipo CR.III il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Le "Schede di Area" stabiliscono per ogni area urbanistica un progetto di trasformazione urbanistica delineato dagli aspetti seguenti:
- l'indice di utilizzazione territoriale da applicare all'intera area urbanistica;
 - le percentuali di destinazioni d'uso previste per il terziario, il commercio e la residenza;
 - la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo la Sul per 45 mq/ab;
 - la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista (25 mq/ab insediato; 100% Sul destinata a superfici terziarie o commerciali);
 - la superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale;
 - la nuova viabilità pubblica;
 - gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento;
 - le aree fondiarie su cui è possibile concentrare l'edificazione.
- Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 3° comma, lettera d).
6. Per le zone CR.III valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area";
 - b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
 - c) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 42;
 - d) le convenzioni dei S.U.E. dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
 - e) I documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.
7. In via transitoria, in attesa dell'attuazione del piano mediante S.U.E., sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste all'art. 52, comma 3, lettere c), d) e) del R.E. comunale;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti.
8. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
9. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 35 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio poste in ambito urbano dismesse dalle attività originarie, per le quali il P.R.G.C. prevede interventi edilizi finalizzati al recupero funzionale dell'area e subordinatamente alle verifiche progettuali degli edifici esistenti. Gli interventi sono finalizzati all'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e ad attività compatibili con l'ubicazione urbana delle stesse.
2. L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, ognuno esteso all'intera area urbanistica o ad almeno i 2/3 della superficie dell'intera area urbanistica purchè risultino comunque raggiungibili gli obiettivi di qualificazione previsti dal PRGC (rif. Scheda d'area - "Finalità dell'Intervento). E' data altresì facoltà di predisporre un Piano Particolareggiato di cui all'art. 40 delle L.R. 56/77 qualora la mancata iniziativa privata costituisca impedimento al raggiungimento delle finalità di interesse pubblico connessa alla previsione del P.R.G.C..
3. Le Tavole di Piano individuano le aree urbanistiche classificate come zone TR e le eventuali precisazioni sulla dismissione delle aree a servizi, la loro ubicazione e quantità, l'individuazioni di eventuali passaggi pubblici è demandata alle apposite Schede d'area costituenti Allegato alle NTA. Analogamente dette Schede d'area stabiliscono per ogni area urbanistica un progetto di trasformazione urbanistica delineato dagli aspetti seguenti:
 - l'indice di utilizzazione territoriale da applicare all'intera parte dell'area;
 - le percentuali di destinazioni d'uso previste per il terziario, il commercio e la residenza;
 - la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo la Sul per 45 mq/ab;
 - la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
 - la superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale;
 - gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento;
 - le aree fondiari su cui è possibile concentrare l'edificazione;
 - eventuali indicazioni e precisazioni di carattere tipologico, distributivo e morfologico in merito ai fabbricati, alle accessibilità veicolari, alla distribuzione degli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico.
4. Per le zone TR valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) le quantità edificabili indicate sono quelle massime attribuite ad ogni singola area urbanistica nonché le quantità attribuite ad ogni destinazione d'uso prevista;
 - b) il reperimento delle aree a servizi pubblici, fermo restando il rispetto delle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 (25 mq/ab insediato; 80% della SUL destinata ad attività terziarie e commerciali) a quanto indicato nelle rispettive schede d'area. Le quantità di standard richieste devono essere determinate in rapporto al mix funzionale previsto dall'intervento; il Piano può, attraverso precisa indicazione contenuta nella Scheda d'area, prevedere il reperimento di una quantità aggiuntiva di aree rispetto alle minime di legge;
 - c) qualora l'intervento preveda l'insediamento di attività commerciali riconducibili al D.Lgs 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i., le aree per parcheggi pubblici dovranno comunque rispettare le condizioni minime disposte dall'art. 25 del D.C.R. 563-13414/99 così come modificata ed integrata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i., nonché di quanto stabilito all'art 6, punto 2) delle presenti norme;
 - d) gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno garantire il reperimento dei parcheggi privati per l'intera capacità edificatoria espressa nelle quantità minime previste dalla L. 122/89. Il Piano privilegia la realizzazione di parcheggi privati anche in quantità eccedenti a quelle minime richieste, nel rispetto delle condizioni previste dal successivo Art. 44;

- e) gli strumenti attuativi dovranno garantire la continuità funzionale dei collegamenti esistenti con la viabilità pubblica in progetto;
 - f) le convenzioni dei S.U.E. dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
 - g) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.
5. In via transitoria, ovvero in attesa delle trasformazioni urbanistiche programmate dal P.R.G.C., sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti esistenti. L'occupazione dei fabbricati esistenti da parte di nuove attività compatibili con quelle di P.R.G.C. (con esclusione delle attività P4, P5) è ammessa a condizione che gli interventi edilizi necessari non eccedano quelli precedentemente descritti al presente punto;
 - sulle aree libere le recinzioni a giorno dei fondi secondo le prescrizioni dell'art 53 del R.E., con il divieto di realizzare nuovi manufatti di differente natura.
6. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
7. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 36 Prescrizioni per la zona ad attività produttive di piccola industria o artigianali, parzialmente consolidata e di completamento – BIA

1. Il PRG individua le attività artigianali o gli impianti produttivi esistenti sul territorio urbano comunale che risultano attivi e che si confermano nella loro ubicazione e destinazione d'uso.
2. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto come precisato nella Tabella normativa e ogni attività artigianale o di piccola industria di nuovo insediamento dovrà risultare compatibile con le destinazioni d'uso residenziali prevalentemente presenti in loro prossimità per quanto attiene alle possibili e varie fonti di inquinamento (acustico, atmosferico, ecc.).
3. Per la zona BIA si prescrive quanto segue:
 - a) gli interventi edilizi ammessi e riportati in Tabella normativa si attuano mediante permesso di costruire. Limitatamente agli interventi di completamento edilizio o di frazionamento catastale degli immobili esistenti l'intervento è subordinato a permesso convenzionato volto alla verifica degli accessi veicolari da viabilità pubbliche ed al reperimento di aree fondiarie assoggettate ad uso pubblico da destinare a parcheggio nella quantità minima del 10% della superficie fondiaria, ancorché non conteggiate ai fini dell'art. 21, L.R. 56/77. Il permesso convenzionato ai sensi del 5° comma, art. 49 L.R. 56/77 sarà esteso all'area oggetto di intervento o, in caso di frazionamento, all'intera proprietà accertata alla data di adozione del P.R.G.C.;

- b) per gli interventi di ampliamento, completamento e frazionamenti di fabbricati esistenti è richiesta la verifica di una superficie minima da destinare a verde pari ad $\frac{1}{4}$ della superficie fondiaria libera recintata. Limitatamente agli interventi di completamento edilizio e frazionamento dei fabbricati esistenti si richiede il reperimento di parcheggi privati nella misura minima di 1 posto auto/addetto previsto nell'ambito della richiesta di Permesso Edilizio;
 - c) limitatamente alle attività classificabili come artigianali già insediate alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. è consentita una capacità edificatoria "una tantum" di mq. 100 di superficie utile lorda (Sul) nel caso di miglioramento tecnologico e/o produttivo anche se tali superfici eccedono gli indici di zona purchè tale facoltà non risulti già usufruita in applicazione delle NTA del P.R.G.C. vigente;
 - d) è ammessa la residenza del titolare o del custode per una superficie massima di 120 mq di SUL per ogni unità produttiva esistente alla data di adozione del P.R.G.C. o per ogni nuova unità produttiva (insediata successivamente alla data di adozione del P.R.G.C.) con una Sul di almeno 500 mq. La realizzazione delle superfici residenziali è vincolata all'attività esistente o in progetto e pertanto non scindibile dalla stessa; parimenti in caso di cessazione dell'attività produttiva cesserà la funzione residenziale ad essa connessa. Pertanto detto vincolo dovrà essere trasformato in atto pubblico e debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. L'edificazione di questi fabbricati a destinazione residenziale destinati al titolare e/o custode, dovrà essere realizzata in accorpamento volumetrico al fabbricato a destinazione produttiva esistente e quindi non costituire edificio autonomo separato da questo ed avrà quindi carattere pertinenziale.
 - e) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli ed in ogni caso tutte quelle attività che non risultino compatibili con le destinazioni d'uso residenziali prevalentemente presenti in loro prossimità per quanto attiene alle possibili e varie fonti di inquinamento (acustico, atmosferico, ecc.). E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.
 - f) solo per gli edifici esistenti a destinazione artigianale in prossimità o in adiacenza ad aree a prevalente destinazione residenziale, al fine dell'ottenimento di un tessuto edilizio più consono agli ambiti territoriali in cui essi sono inseriti, per questi fabbricati -quando venga a cessare l'attività produttiva- è ammesso il cambio di destinazione d'uso della Sul a destinazione produttiva in Sul residenziale anche mediante interventi di sostituzione edilizia.
4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
 5. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 37 Prescrizioni per la zona ad attività terziarie e commerciali parzialmente consolidate e di completamento - BC

1. Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui è di norma previsto l'insediamento di attività economiche (terziarie, commerciali, ricettive, ecc.), che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

Le attività proprie della zona a carattere terziario e commerciale per la vendita a dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 e s.m.i. "Disciplina, sviluppo

ed incentivazione del commercio in Piemonte” e nella D.C.R. 563-13414/99 così come modificata ed integrata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i., nonché di quanto stabilito all’art 6, punto 2) delle presenti norme.

2. Per la zona BC si prescrive quanto segue:
 - a) l’edificazione avviene nel rispetto dell’indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalla Tabella normativa;
 - b) sono consentite destinazioni d’uso terziarie e commerciali -fino ad un massimo del 30% della Sul di ogni singolo permesso di costruire- oltre a quelle elencate nella specifica tabella;
 - c) la compatibilità con le strutture distributive di commercio al dettaglio è definita in applicazione del precedente art. 6, p.to 2 in coerenza delle leggi vigenti;
 - d) per interventi di ampliamento, completamento e sostituzione edilizia l’intervento è subordinato a permesso convenzionato, volto alla verifica degli accessi veicolari da pubbliche vie ed al reperimento di aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico nella quantità minima dell’80% della Sul in progetto, destinandone almeno il 50% a parcheggio; è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione della quota residua. Il permesso convenzionato ai sensi del 5° comma, art. 49 L.R. 56/77 sarà esteso all’area oggetto di intervento o, in caso di frazionamento, all’intera proprietà accertata alla data di adozione del P.R.G.C.;
 - e) per interventi di ampliamento, completamento e sostituzione edilizia è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura minima stabilita dalla L. 122/89;
 - f) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 per una estensione minima del 10% della superficie fondiaria libera recintata.
3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all’art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
4. Nella Tabella normativa riportata nell’Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d’uso in progetto.

Art. 38 Prescrizioni per la zona ad attività turistico-ricettive e sportive esistenti – BTS

1. Le aree comprese nella zona BTS riguardano parti del territorio occupate da strutture destinate all’attività di ristoro e turismo ricettivo sportivo ed interessano gli ambiti cartograficamente individuati sulle tavole di progetto.
2. Le destinazioni d’uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come:
 - l’attività ricettiva e di ristorazione;
 - la residenza del titolare;
 - impianti ed attrezzature connesse all’attività ricettiva di ristorazione quali sale all’aperto, tettoie e pergolati di pertinenza, ecc.;
 - l’attività sportiva di pesca.

È ammessa la residenza del titolare o del custode per una superficie massima di 150 mq di SUL per ogni area urbanistica indicata dal progetto di Piano. La realizzazione delle superfici residenziali è vincolata all’attività esistente o in progetto e pertanto non scindibile dalla stessa; parimenti in caso di cessazione dell’attività cesserà la funzione residenziale ad essa connessa. Pertanto detto vincolo

dovrà essere trasformato in atto pubblico e debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

3. I tipi di intervento edilizio ammessi nella zona BTS sono indicati nella Tabella Normativa.
4. Gli interventi di ampliamento e completamento edilizio -in coerenza con le prescrizioni geologiche- consentono un incremento massimo pari al 20% della SUL esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C.; contribuisce al calcolo della Sul esistente o dell'ampliamento ammesso anche l'eventuale residenza del custode o titolare. Per tali interventi dovrà essere garantita una adeguata superficie da destinare al servizio di tali insediamenti ai sensi del punto 3) dell'art. 21 della L.R. 5.12.1977 n°. 56 e successive modificazioni e integrazioni e i parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla L. 122/85.
5. In concomitanza agli interventi edilizi sui fabbricati o per il mantenimento delle condizioni di sicurezza degli specchi d'acqua artificiali è ammessa la modifica della superficie degli stessi per un massimo del 5%. L'eventuale eliminazione dello specchio lacustre da attuare contestualmente a progetti per usi coerenti con quelli di zona, si configura come ristrutturazione urbanistica RU, subordinata a S.U.E. In tal caso l'Amministrazione ha facoltà convenzionare l'uso delle strutture per usi pubblici.
6. Gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia si attuano con permesso di costruire diretto, i successivi con un permesso edilizio convenzionato ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. 56/77.
7. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
8. Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 39 Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttivo/artigianale di nuovo impianto – DI

1. La zona DI individua i lotti liberi destinati a nuovi insediamenti artigianali e di piccola industria.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle precisate nella Tabella normativa e ogni attività artigianale o di piccola industria di nuovo insediamento dovrà rispettare le disposizioni di settore per quanto attiene alle possibili e varie fonti di inquinamento (acustico, atmosferico, ecc.).
3. Gli interventi edilizi avverranno esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni. L'attuazione di ogni area urbanistica individuata dal P.R.G.C., è demandata alla redazione di uno o più strumenti urbanistici di iniziativa privata estesi all'intera area urbanistica (PEC). Qualora si intenda intervenire con più strumenti urbanistici sulla medesima area, il primo S.U.E. dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - il PEC dovrà risultare esteso a non meno di 15.000 mq dell'intera superficie dell'area urbanistica e le S.U.E. soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con la realizzazione successiva delle restanti parti;
 - gli elaborati progettuali dovranno contenere le necessarie verifiche grafiche atte a garantire la realizzazione delle capacità edificatorie delle restanti parti;
 - dovrà inoltre essere prodotta la relazione geologico - tecnica relativa all'intera area urbanistica.

4. Per la zone DI si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) nell'ambito di ogni Piano Esecutivo necessario per la piena attuazione delle aree urbanistiche dovranno essere riservati spazi pubblici in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 punto 2) della L.U.R. pari al 20% della ST, sulla base delle indicazioni cartografiche contenute negli elaborati planimetrici di piano ovvero come espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale; pertanto saranno possibili modificazioni a quanto indicato e la localizzazione definitiva della stessa sarà stabilita in sede di approvazione dei S.U.E.;
 - b) gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire il reperimento di parcheggi privati nella misura minima di 1 posto auto/addetto previsto nell'ambito della richiesta del permesso di costruire, e comunque non inferiore ad un posto auto ogni 50 mq di SC. In concomitanza con l'eventuale e successivo frazionamento dei fabbricati realizzati dovrà essere nuovamente verificato il reperimento di parcheggi privati nella suddetta misura minima;
 - c) è ammessa la residenza del titolare o del custode per una superficie massima di 120 mq di Sul per ogni unità produttiva esistente alla data di adozione del P.R.G.C. o per ogni nuova unità produttiva (insediata successivamente alla data di adozione del P.R.G.C.) con una SUL di almeno 500 mq. La realizzazione delle superfici residenziali è vincolata all'attività esistente o in progetto e pertanto non scindibile dalla stessa; parimenti in caso di cessazione dell'attività produttiva cesserà la funzione residenziale ad essa connessa. Pertanto detto vincolo dovrà essere trasformato in atto pubblico e debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. L'edificazione di questi fabbricati a destinazione residenziale destinati al titolare e/o custode, dovrà essere realizzata in accorpamento volumetrico al fabbricato a destinazione produttiva esistente e quindi non costituire edificio autonomo separato da questo.
 - d) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
 - e) in fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di PEC dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto; tale alberatura, con interesse massimo di mt. 8, potrà essere sia interna che esterna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti previsti;
 - f) nell'area coperta dovranno essere computati i bassi fabbricati, le tettoie aperte ecc. mentre non saranno comprese le eventuali pensiline e le strutture per gli impianti tecnologici;
 - g) distanza dei fabbricati dalle strade interne: mt. 10, 00;
 - h) distanza delle recinzioni dal ciglio stradale: mt. 5,00;
5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
6. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

7. Prescrizioni particolari per l'area "DI" a destinazione produttiva di nuovo impianto:

al fine di garantire una complessiva organizzazione degli interventi ammessi, l'intero ambito a destinazione produttiva di nuovo impianto dovrà essere assoggettato ad un funzionale progetto di massima delle opere infrastrutturali redatto o comunque accolto dall'Amministrazione Comunale al quale ogni SUE di attuazione dell'area dovrà fare riferimento. In ogni modo, l'attuazione dei singoli comparti edificatori, dovrà essere correlata al progressivo completamento degli interventi infrastrutturali ed al sostanziale completamento della capacità edificatoria dei SUE già attivati.

L'onere finanziario relativo alla predisposizione del succitato metaprogetto verrà a costituire integrazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC

1. Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante e che il P.R.G.C., anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate.
2. Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti.
3. Per la zona IC si prescrive quanto segue:
 - a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria C3 del precedente Art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snack, tavola calda, etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6, lettera F) e p.to 2);
 - b) il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a mt. 1,50) non deve superare il valore del 50%;
 - c) la capacità edificatoria deve essere mantenuta all'interno di 0,4 mq/mq di SUL e non superare 1 piano fuori terra (mt. 4,50) ed i 6,5 mt. di altezza per le pensiline a copertura degli impianti di erogazione;
 - d) le distanze dalle strade dei fabbricati non strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti, dovranno rispettare le disposizioni di cui al successivo Art. 50 delle NTA.
4. In funzione della particolare organizzazione del territorio si esclude la localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti al di fuori di quella specificatamente individuata come IC.
5. E' facoltà della pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante.
6. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
8. Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 41 Prescrizioni per la zona agricola posta all'esterno dell'Area attrezzata" e della "zona di pre-Parco" – EE, EE/at, EE/int, EE/sa

1. Il P.R.G.C. classifica come zona urbanistica di tipo "EE" quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno delle aree sottoposte alla normativa del "Piano d'Area – II variante" del Parco Regionale La Mandria approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n° 620-3606 del 28/02/2000 ("Area Attrezzata" e "zona Pre-Parco La Mandria").

2. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.
3. E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola prevalente.4. In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.
5. Le disposizioni che seguono regolano distintamente:
 - A) la nuova edificazione di:
 - A.1 unità abitative;
 - A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
 - A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura, con la prescrizione che gli edifici destinati a stalle ed a concimaie, dovranno distare dalle abitazioni civili non meno di mt. 25,00. E' comunque sempre fatta salva la normativa di carattere igienico sanitario stabilita dalla vigente normativa;
 - A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame o interventi su quelle esistenti
 - B) il patrimonio edilizio esistente:
 - B.1 gli interventi ammessi;
 - B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;
 - C) le prescrizioni particolari per le sottozone:
 - C.1 area agricola sottozona EE/at;
 - C.2 area agricola sottozona EE/int.;
 - C.3 area agricola sottozona EE/sa;
6. Presupposto per l'accettazione della D.I.A. o del rilascio del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.
7. Il rilascio dei permessi di costruire per effettuare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:
 - a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
 - c) le penali -diverse dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti;
 - d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.
8. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che -in sede di D.I.A. o permesso di costruire sono vincolati per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui alle lettere A1, A2, A3, A4; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire.
9. Per tutti i tipi di intervento ammessi nelle aree agricole "EE" è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni formali e tipologico costruttive:

- uso di tipologie edilizie, costruttive e di materiali riconducibili alla tradizione rurale locale;
 - è vietata la tipologia cosiddetta “a pilotis” in quanto estranea ai caratteri edilizi tradizionali;
 - è vietato l’uso di “finestrature continue”. I serramenti dovranno essere in legno o di altro materiale con finitura analoga; sono vietate le tapparelle ad avvolgibile. E’ vietato l’uso di vetri a specchio;
 - le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali ricorrenti negli insediamenti di impianto originario;
 - gli eventuali balconi o terrazzi dovranno essere realizzati con impalcati e parapetti di semplice forma e disegno in legno o ferro riconducibili alla tradizione insediative locale;
 - il tetto dovrà essere così caratterizzato: manto di copertura in tegole di laterizio curvo, preferibilmente con passafuori in legno;
 - le pareti esterne dovranno essere finite ad intonaco civile, con utilizzo di tinte approvate dai competenti Uffici Comunali. L’eventuale zoccolatura dovrà essere realizzata in pietra con lastre verticali con giunto smussato ed altezza non superiore a metri uno;
 - le scale esterne possono essere in legno o rivestite con pietra locale non lucidata; non è consentito l’uso di cemento armato a vista.
10. E’ inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A), 5° comma, per le aree agricole ricadenti all’interno del perimetro dell’area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

A.1 La nuova edificazione di unità abitative:

11. E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.
12. Il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciato ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61 ed adeguata alle normative vigenti al momento della richiesta del Permesso di Costruire.
13. E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:
 - 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
 - 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
 - 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
 - 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
 - 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 165 mq di Sul per ogni azienda.
14. Non valgono ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati. E' ammessa - ai fini anzidetti - l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in comuni contermini entro il raggio di 1,5 KM dal centro aziendale in cui si vuole realizzare l'edificazione; qualora l'azienda risulti composta da appezzamenti in affitto questi possono essere conteggiati per il fine di cui sopra a condizione che risultino soddisfatte contestualmente le seguenti condizioni: sia prodotto un contratto di affitto debitamente registrato della durata minima di 10 anni, sia prodotta formale autorizzazione della proprietà all'apposizione del vincolo sui propri terreni ai sensi dei commi 19 e 20 art. 25 della L.R. 56/77.
15. Gli interventi di cui alla lettera A1 del presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
 - b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame: mt. 50;
 - c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
 - d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
 - e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, comma 28, lett. c);
 - f) altezza massima: mt. 7.50;
 - g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché siano sempre rispettati i parametri di cui al precedente comma 7;
 - h) rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza: 25 %;
 - i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia (con riferimento al successivo art. 50 delle NTA).
16. Il computo della Sul realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.
17. Il permesso ad eseguire gli interventi di cui al presente punto A1 può essere rilasciato solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso la produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente sesto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili la loro dimensione e funzione, e per quelli mobili la loro funzione, nonché i caratteri delle colture in essere;
 - 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
 - 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.
18. Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al presente punto A1 nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue -calcolate mediante l'uso delle tabelle contenute nei D.lgs. nn 99/04 e 101/05 - sia inferiore a 104.
19. E' consentita la realizzazione di una superficie utile lorda abitativa non superiore di mq. 500/3, quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di una superficie abitativa non superiore a mq. 1000/3 quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiori a 300.
20. Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché dell'edificio o parti di esso esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. La Sul destinata a tali attività non potrà superare i mq. 500/3.
21. Anche agli interventi di cui al precedente comma si applicano le prescrizioni contenute nel 7° comma del presente articolo, intendendosi integrata la lettera a), con l'espressione "o ad attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi".

A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:

22. E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.
23. Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:
- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti a normativa specifica di cui al successivo punto EE/int;
 - 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
 - 3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;
24. In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi –per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile- le seguenti quantità:
- 1) allevamento di bovini e di equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;

- 2) allevamento di bovini od equini con deiezione fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
 - 3) allevamento di ovini e caprini: mq 70;
 - 4) allevamento di capi minori: mq. 50.
25. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.
26. Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire o D.I.A. relative agli allevamenti indicati nel presente punto A2, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni messi a disposizione dell'allevamento, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
27. Gli allevamenti di cui al presente punto A2 conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui ai precedenti commi 23 e 24.
28. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:
- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;
 - b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
 - c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt: 10 nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
 - d) altezza massima: mt. 4.5;
 - e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
 - f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
 - g) atto di vincolo di cui al 7° comma del presente articolo.
29. I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.
30. Nella realizzazione di tali edifici è ammesso l'uso di strutture prefabbricate purchè le finiture esterne risultino compatibili con le disposizioni del precedente 9° comma.

A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura:

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

32. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:
- distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;
 - distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;
 - altezza massima: mt. 6;
 - indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq./mq.;
 - distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.
33. La limitazione di cui alla lettera c) del precedente comma non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.
34. I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.
35. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento, delle strutture analoghe già presenti nell'azienda e della dimostrazione della effettiva necessità di altre superfici edificate coperte da verificarsi sulla base dell'elenco dettagliato di beni immobili e mobili di cui l'azienda agricola si compone.

A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame o interventi su quelle esistenti

36. Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti agli artt. 23 e 24 del precedente punto A.2. E' consentito l'impianto degli allevamenti intensivi nelle sole aree previste dal P.R.G.C. (sottozona EE/int).
37. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare forme di inquinamento.
38. L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:
- distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.;
 - distanza minima per l'alloggio per la custodia: mt. 20;
 - indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq;
 - altezza massima: m 7,50;
 - distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
 - non si ammettono allevamenti suini.
39. E' ammessa l'edificazione di un alloggio per custode e/o per la proprietà nella misura massima di mq. 200 di Sul e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5.
40. I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A4 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.
41. L'esercizio degli allevamento di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

42. Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RS, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.
43. Gli interventi di cui al comma che precede sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.
44. Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi di cui al precedente 42° comma sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola convertendo la destinazione d'uso verso la residenza in applicazione della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa.
45. La disposizione di cui al comma che precede è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, risultano essere immobili già abitativi e/o contigui e di stretta pertinenza a quello di tipologia residenziale.
46. E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.
47. Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. Il relativo permesso di costruire o D.I.A. può essere rilasciato ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:

48. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni, purchè risultino sempre verificate le distanze minime da edifici a stalle o ricovero bestiame esistenti richieste al precedente comma 15.
49. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.
50. Nel caso di abbandono dell'attività agricola è consentito il recupero funzionale dei rustici a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa e di quanto indicato al precedente punto B.1.

C.1 Area agricola: sottozona EE/at:

51. La sottozona EE/at riconosce la particolare funzione del territorio occupato da un'azienda agricola di iticoltura (Azienda Agricola Monte Basso). Per tale area il P.R.G.C. promuove il mantenimento della stessa e la possibile sua qualificazione privilegiando l'insediamento di attività agrituristiche legate alla fruizione della particolare attività in essere e della peculiarità del luogo.
52. In questa sottoclasse è ammesso:
 - a) operare sugli edifici esistenti con interventi edilizi di MO, MS, RC, RE con permesso edilizio;
 - b) realizzare ampliamenti edilizi dei fabbricati esistenti e interventi di CO solo per realizzare strutture agrituristiche mediante permesso edilizio convenzionato. In tal caso gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri e condizioni:

1-Parametri edilizi ed urbanistici:

- capacità edificatoria massima ammessa nell'area in aggiunta a quella dei fabbricati esistenti: SUL = 200 mq;
- altezza massima: 1 p.f.t, 4,5 mt;
- distanze dai confini, tipologie edilizie costruttive e utilizzo di materiali: come previsto alla precedente lettera A.1;
- la localizzazione della nuova Sul dovrà collocarsi a monte del canale di irrigazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica di dettaglio obbligatoria.

2-Contenuti della convenzione:

- individuazione di idoneo spazio a parcheggio privato da realizzare all'interno dell'area EE/at;
 - impegno al mantenimento dell'attività agricola in essere in conformità alle prescrizioni vigenti sulle aree agricole, ed esclusione di frazionamento dell'attività e dell'area;
- c) ogni intervento edilizio ammesso dalle presenti norme non potrà eliminare lo specchio d'acqua esistente. In concomitanza agli interventi edilizi sui fabbricati o per il mantenimento delle condizioni di sicurezza degli specchi d'acqua è ammessa la modifica della superficie degli stessi per un massimo del 5% ;

C.2 Area agricola: sottozona EE/int:

53. Solo nell'area che il P.R.G.C. classifica per allevamenti intensivi "EE/int" è consentito l'intervento degli allevamenti non rientranti nei limiti di cui al precedente punto A.2.
54. In questa sottoclasse è ammesso:
- a) l'insediamento di allevamenti intensivi, nel rispetto delle prescrizioni contenute alla precedente lettera A.4.;
 - b) la realizzazione degli interventi di cui alle lettere A.1, A.2 e A.3 che precedono, nel rispetto delle prescrizioni recate ai punti medesimi per ciascun tipo di intervento.

Questi interventi sono demandati alle prescrizioni di cui al precedente paragrafo A.4 del Comma 39.

C.3 Area agricola: sottozona EE/sa

55. All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.
56. Per la presenza di colture speciali o di pregio, oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.
57. Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:
- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti;
 - b) è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria e di infrastrutturazione, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi o pubblica utilità; qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - c) tali eventuali infrastrutture saranno realizzate nel rispetto delle tecniche costruttive originarie e con l'impiego di materiali locali, o assimilabili nei risultati;

- d) la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;
 - e) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
 - e) in presenza di fabbricati preesistenti è vietato ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso in contrasto con le disposizioni relative "all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico" contenute nel successivo Art. 54.
58. Per tutte le aree urbanistiche EE valgono inoltre le prescrizioni contenute nella relativa Tabella Normativa.

Art. 42 Prescrizioni per il territorio sottoposto al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria (ZS, W, n°3, I/br, I/iua, F/bia, e.r.i., e.a.i, EE/p, EE/sap, Corridoi ecologici e paesaggi da preservare)

1. Il Piano d'Area (II variante) del Parco Regionale La Mandria, approvato con DCR n° 620-3606 del 28/02/2000, sottopone parte del territorio comunale a due distinti regimi normativi:
 - A) il primo per la parte definita "Area Attrezzata" corrispondente al territorio comunale interamente ricompreso delimitato dal muro di cinta del Parco de La Mandria;
 - B) il secondo per la parte esterna al muro di cinta del Parco de La Mandria e definita come "Zona di pre Parco".
2. In coerenza a tali disposizioni prevalenti e vincolanti, il P.R.G.C. di Fiano individua e riporta sulle proprie tavole di progetto le perimetrazioni indicate sulla tav. 3v2 allegato al Piano d'area. Ove ammesso dal Piano d'Area, il P.R.G.C. integra e/o meglio definisce le prescrizioni in esso contenute. Inoltre sulla base degli obiettivi di indirizzo espressi dal Piano d'Area, il P.R.G.C. individua un ulteriore regime normativo:
 - C) il terzo per la parte di territorio indicato sulla tav. 3v2 come "Corridoi ecologici e paesaggistici da preservare", attribuendone le prescrizioni delle aree EE/sa".

A – Area Attrezzata

3. Sulle tavole del Piano Regolatore viene riportato con apposita simbologia il limite dell'Area Attrezzata e all'interno di esso riportate le aree contraddistinte sulla 3v2 (allegata al Piano d'Area) con le lettere:
 - ZS – aree residenziali;
 - W – aree dei campi da golf;
 - N°3 – Lago Risera (Area di particolare interesse naturalistico).
 Per dette aree e per quelle esterne alle soprarichiamate delimitazioni trovano integrale applicazione le disposizioni normative del Piano d'Area, con particolare riferimento al Capo II – "Disciplina specifica per l'area attrezzata" (Cfr. Allegato 2).
4. All'interno dell'Area Attrezzata il P.R.G.C. conferma la destinazione a servizi art. 21 L.R. 56/77 per l'area urbanistica n° 345 di proprietà del Comune di Fiano.

B – Zona di pre-Parco

5. Sulle tavole del Piano Regolatore viene riportato con apposita simbologia il confine della zona di pre-Parco e vengono riportate le aree contraddistinte sulla 3v2 (allegata al Piano d'Area) con le lettere:

- “I – aree residenziali di completamento”;
 - “F – aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento”.
6. Nel richiamare le disposizioni previste dal Piano d’Area per la zona di pre-Parco al Capo III – “Normativa della Zona di pre-parco” (Cfr. Allegato 2)., il P.R.G.C. provvede ad individuare gli immobili esistenti (e relative aree di pertinenza) posti al di fuori delle aree “I” ed “F”, classificando come zona agricola “EE” tutta la restante porzione di territorio, al fine di applicare e/o integrare puntualmente la normativa del Capo III sopraccitato.
7. Per i fini sopraindicati al precedente comma, il P.R.G.C. individua le seguenti sottozone:
- I/br** aree residenziali di completamento in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - I/I.U.A.** insediamenti urbani aventi caratteristiche ambientali in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - F/bia** aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - e.r.i.** edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - e.a.i** edifici artigianali isolati esistenti in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - EE/p** aree agricole in zona di pre-Parco de La Mandria;
 - EE/sap** aree agricole di salvaguardia ambientale in zona di pre-Parco de La Mandria.

B.1 I/br: aree residenziali di completamento in zona di pre-Parco de La Mandria

8. Sono aree parzialmente sature da edificazione e caratterizzate da strutture di tipo rurale e/o residenziale il cui impianto risulta improntato da una evidente aggregazione abitativa che consente la loro individuazione ed il loro completamento nelle parti libere. Rientrano in tale classificazione tutte le aree stralciate dal Piano d’Area sopra richiamato ed individuate alla lettera “I” di cui alla Variante n. 2 del Piano Regionale della Mandria.
9. Per tale sottozona trovano applicazioni le disposizioni previste al precedente art. 29 per la zona BR.III.
10. Nei lotti liberi da edificazione alla data di adozione del P.R.G.C. e non già utilizzati ai fini edificatori a partire dalla data istitutiva delle aree “I”, sono altresì ammessi interventi di completamento edilizio che avverranno esclusivamente nel rispetto degli indici fondiari assegnati all’interno delle aree medesime e più precisamente:
- I2: IF max. 0,1 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I3: IF max. 0,09 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I4: IF max. 0,11 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I5: IF max. 0,09 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I6: IF max. 0,14 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I7: IF max. 0,19 mq/mq; RC max. 1/3;
 - I8: IF max. 0,05 mq/mq; RC max. 1/3.
11. Tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree I/br si attuano rispettando le prescrizioni dei punti 6) – “Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti della tradizione insediativi”, 7) – “Sottotetti” e 9) – “Caratteri compositivi degli edifici”, dell’art. 26 (zona I.U.A.) ad eccezione della dimensione delle aperture di cui al p.to 30, paragrafo 4 del medesimo Art. 26 e nel limite di altezza massima pari a 2 p.f.t. (7,5 m.)

B.2 I/I.U.A.: insediamenti urbani aventi caratteristiche ambientali in zona di pre-Parco de La Mandria

12. Con la presente sottozona il P.R.G.C. individua gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale collocati all’esterno del centro urbano e ricadenti nelle aree individuate dal Piano d’Area del Parco Regionale La Mandria con la lettera “I – aree residenziali di completamento”.

13. Per tali sottozone si rimanda integralmente all'applicazione delle disposizioni contenute al precedente art. 26 delle NTA del P.R.G.C., in applicazione del Capo III, art. 15, lettera h) delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco della Mandria.

B.3 F/bia: aree industriali e artigianali di ristrutturazione e completamento in zona di pre-Parco de La Mandria

14. Sono aree parzialmente sature da edificazione e caratterizzate da strutture di tipo industriale e/o artigianale il cui impianto può consentire il completamento nelle parti libere.
15. Dette aree risultano così delimitate e classificate dalla cartografia 3v2 allegata al Piano d'Area del parco de La Mandria. Per tali sottozone si rimanda integralmente all'applicazione delle disposizioni contenute al precedente art. 36 delle NTA del P.R.G.C. (zona BIA), in applicazione del Capo III, art. 15, lettera d) delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco della Mandria, con le precisazioni e le limitazioni disposte da quest'ultimo; In particolare in presenza di interventi edilizi di ampliamento e di completamento la Convenzione di cui al permesso di costruire dovrà disciplinare, oltre a quanto stabilito al precedente art. 36, quanto richiesto alla lettera d) precedentemente richiamata. In tal caso detta convenzione può essere sostitutiva degli atti di impegno ivi citati (cfr. Allegato 2).

B.4 e.r.i.: edifici residenziali isolati esistenti in zona di pre-Parco de La Mandria

16. Il P.R.G.C. individua puntualmente i fabbricati residenziali isolati esistenti posti all'esterno delle aree perimetrale "I" dal Piano d'Area del Parco de La Mandria. Gli interventi edilizi ammessi sugli stessi sono normati ai sensi del Capo – III, art. 15, lettera h) delle Norme di Attuazione del Piano d'Area a cui si rimanda integralmente.

B.5 e.a.i: edifici artigianali isolati esistenti in zona di pre-Parco de La Mandria

17. Il P.R.G.C. individua puntualmente i fabbricati artigianali isolati esistenti posti all'esterno delle aree perimetrale "F" dal Piano d'Area del Parco de La Mandria. Gli interventi edilizi ammessi sugli stessi sono normati ai sensi del Capo – III, art. 15, lettera f) delle Norme di Attuazione del Piano d'Area a cui si rimanda integralmente.

B.6 EE/p: aree agricole in zona di pre-Parco de La Mandria

18. L'attività ammessa su tali aree è regolata dalle disposizioni contenute al Capo III, art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area a cui si rimanda integralmente. In caso di costruzione di abitazioni rurali nelle zone agricole non è comunque consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni alla zona di pre-parco.
19. Per uniformità nell'applicazione della normativa con le aree agricole poste all'esterno della zona di pre-Parco, si precisa che gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi dalla normativa del Piano d'Area dovranno dimostrare di disporre dei medesimi requisiti richiesti al precedente art. 41 delle NTA.

B.7 EE/sap: aree agricole di salvaguardia ambientale in zona di pre-Parco de La Mandria

20. Le aree così individuate dal P.R.G.C. sono sottoposte alle limitazioni previste al precedente art. 41, lettera C3 per le analoghe aree EE/sa poste all'esterno della zona di pre-Parco a cui si rimanda oltre alla norma del Piano d'Area se più restrittiva.

C – Corridoi ecologici e paesaggistici da preservare

21. Su tali aree esterne alla delimitazione della Zona di pre-Parco il P.R.G.C. classifica le aree così indicate dalla tav. 3v2 allegata al Piano d'Area del Parco La Mandria come aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa) disponendo l'applicazione delle limitazioni previste al precedente art. 41, lettera C3.

Art. 43 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I

1. Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, L.R. 56/77.
2. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art.21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):
 - SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
 - SP.I/i: aree per l'istruzione;
 - SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
 - SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
 - SP.I/t: aree per servizi tecnologici.
3. Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.
4. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 L.R. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico deve considerarsi di norma all'interno di ciascun S.U.E.
5. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.
6. Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.
7. All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, ecc...);
 - b) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti).
 - c) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
 - d) per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;

- e) per le aree SP.I/t: servizi ed attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo.
8. Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I sono determinate sulla base dei progetti edilizi, e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni in caso di interventi privati.
La potenziale edificabilità espressa dalle aree SP.I dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.
9. I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d), sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
10. Parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'Art. 21 della L.R. 56/77.
11. Gli spazi di cui al punto c) possono essere realizzati sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'Art. 9 della legge 122/1989.
12. La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi.
13. Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o dei permessi di costruire ex Art. 49 L.R. 56/77 fermo restando quanto precisato alla lettera B) del precedente Art. 6. Le aree per servizi pubblici da cedere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G.C., ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili.
14. In mancanza di tali previsioni specifiche valgono invece le seguenti regole generali:
- a) le aree urbanistiche SP.I, indicate in cartografia con apposita simbologia, relativo numero d'area e specifico dimensionamento nei Quadri sinottici, non sono monetizzabili;
 - b) per le aree a servizi poste internamente al S.U.E., l'assoggettamento ad uso pubblico è possibile nella misura prevista dalla norma della specifica zona (o dalla Scheda d'area), o in mancanza, dall'Art. 21 della LR. 56/77, calcolata sulla quantità "servizi per fabbisogno interno", sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona;
 - c) le aree per servizi pubblici non riportate in cartografia, ma da dismettere in attuazione di S.U.E. già appositamente perimetrati sulle tavole di P.R.G.C., sono dimensionate nei Quadri sinottici con le specificazioni indicate in premessa degli stessi. Esse sono in generale monetizzabili, sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona.
15. Il rispetto del dimensionamento di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 è garantito da quanto previsto al precedente punto a).
16. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 54 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

17. Nella Tabella normativa compresa nell'Allegato 1 sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

TITOLO V

NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 44 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.

1 - Autorimesse private

1. Gli interventi compresi all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati dall'Art. 26, p.to 8 delle presenti NTA.
2. Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzati:
 - caso A: nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
 - caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.
3. Caso A
Le autorimesse possono essere realizzate:
 - a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
 - a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.
 - a3 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 del D.L. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati:
 - nell'interrato o seminterrato dei fabbricati;
 - nel sottosuolo delle aree libere di pertinenza (le costruzioni dovranno risultare completamente interrate);
 - ai piani terreni degli edifici, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.
 - a4 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.
4. La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della Sul, deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:
 - in interrato: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89 nel limite di utilizzo del 50% della superficie fondiaria costituente pertinenza urbanistica dell'edificio. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico e la copertura deve risultare sistemata a verde usufruibile così come definito al precedente art. 4, punto 9;
 - al piano seminterrato degli edifici principali: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla Sul concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,50, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinché il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 mt dal piano di spiccato;

- al piano terreno degli edifici: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) o ampliamenti “una tantum” fino a 40 mq di Sun, la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l’altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,50 calcolata dalla quota del pavimento finito all’intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l’accesso carraio dovrà essere unico.
- in superficie, all’interno del lotto fondiario:
 - 1) nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 qualora reperiti all’interno di bassi fabbricati realizzati con copertura a falda o falde con altezza non superiore a metri 2,50 misurati all’estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all’estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccato. La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.
I bassi fabbricati così realizzati dovranno rispettare le distanze minima di 5 m. dai confini, salvo la possibilità di edificare a confine, come previsto dalle prescrizioni del Codice Civile.
I bassi fabbricati se costruiti in aderenza agli edifici principali posti a loro pertinenza dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzati dall’edificio principale al fine di unirsi in modo organico ed armonico. Qualora si intendano realizzare separati dall’edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 3 m. da edifici principali della medesima proprietà e 5 m. da edifici di proprietà di terzi.
Qualora alla data di adozione del nuovo P.R.G.C. sia già raggiunto il limite di cui alla L. 122/89 sarà ammesso un ulteriore ampliamento dei bassi fabbricati a box auto nella misura massima di 25 mq da realizzarsi “una tantum”, nel rispetto comunque dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.
In ogni caso l’accesso ai parcheggi privati dovrà avvenire attraverso il lotto fondiario di pertinenza escludendo accessi diretti da viabilità pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.
 - 2) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi;
 - 3) Qualora il fabbricato sia coperto da tetto a 2 falde, il colmo dovrà essere perpendicolare al confine; se ha una falda sola, la parte di altezza inferiore (2,50 mt) dovrà essere disposta lungo il confine; se lungo il confine si vorrà posizionare la parte più alta della copertura (3,5 mt) si dovrà avere l’assenso scritto della parte confinante.

5. Caso B

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall’Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall’Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

2 - Costruzioni di locali accessori:

6. La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, ricovero per attrezzi da giardino, locali di sgombero, deposito e ad esso assimilabili, all’interno e all’esterno degli edifici principali, ecc., sono equiparati ai box auto di cui al p.to 1) precedente commi 1,2,3,4, per parametri e tipologie costruttive; la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente 4° comma, salvo che per la realizzazione di porticati costituenti corpo unico con l’edificio residenziale, nel limite massimo del 25% della superficie coperta (SC di cui all’Art. 17 del R.E.) e sempre nel rispetto del rapporto di copertura (RC di cui all’Art. 23 del R.E.) previsto sull’area.

3 – Bassi fabbricati per ricovero animali:

7. Ad esclusione delle zone I.U.A., BR.I, BR.II nelle restanti zone residenziali è ammessa l'edificazione di appositi locali per il ricovero di cavalli da cavalcatura alle seguenti condizioni:
- le dimensioni del fabbricato sono equiparati ai box auto di cui al p.to precedente per parametri e tipologie costruttive; la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente 4° comma, p.to 1);
 - la distanza dai fabbricati residenziali non può risultare inferiore a 40 mt.;
 - sia stipulato un atto d'impegno da parte del richiedente al limite il permesso di costruire, a non ricoverare più di due esemplari.

4 – Costruzione di manufatti da giardino:

8. Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m. 3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Tali manufatti se complessivamente superiori a mq 12 di superficie coperta, la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente 4° comma, p.to 1).

Prescrizioni generali:

9. I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati nel periodo di validità del P.R.G.C..
10. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono Sul imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.
11. Le prescrizioni del presente articolo trovano applicazione nelle zone agricole EE, limitatamente ai casi di cambio di destinazione d'uso previsti al punto B2 dell'art.41 delle NTA.

Art. 45 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni)

1. A) Sottotetti
In presenza di sottotetti abitabili e/o agibili è ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aeroilluminato di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, ecc. è limitata ad 1/30 della superficie del sottotetto.
2. B) Piani pilotis
Le tipologie edilizie che prevedano la realizzazione di piani pilotis non sono ammesse sull'intero territorio comunale.

3. C) Verande

È consentita, nella sola zona residenziale BR.1 la chiusura di logge e balconi con strutture smontabili in vetro per un massimo di 8 mq. di superficie, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni di igienicità, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui e eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dall'uffici comunali.

4. D) Soppalchi

I soppalchi così come definiti dall'art. 55 del Regolamento Edilizio di Fiano sono sempre ammessi e rientrano nel computo della Sul se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

5. E) Spazi interrati

All'interno delle aree fondiari è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- non occupino più del 50% della superficie fondiaria del lotto edificato o edificabile;
- il solaio di copertura dovrà essere completamente ricoperto di terreno vegetale come indicato al precedente art. 4, p.to. 9 per le parti non superiormente edificate ovvero destinate a marciapiedi o percorsi pedonali e carrabili;
- la quota del terreno di copertura dovrà rispettare quanto prescritto dall'art. 32, comma 2 del R.E.;
- non interferire con vincoli o prescrizioni idrogeologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

6. F) Muri di sostegno, recinzioni e cancelli

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Muri di sostegno: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 del R.E. vigente.
- b) Recinzioni e cancelli: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 52 del R.E. vigente.

TITOLO VI

RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 46 Individuazione, classificazione e tutela

1. Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona I.U.A. e già normati al precedente Art. 26, in applicazione dell'Art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale di Fiano i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:
 - 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10 e 11 del D.L. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrare ai sensi dello stesso;
 - 2) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore ambientale, storico artistico e documentario ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77;
 - 3) aree di interesse paesistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate, le aree a parco, le aree agricole di salvaguardia ambientale ai sensi del al D.L. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
2. Gli interventi edilizi sugli immobili di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 sono ammessi, in coerenza a quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 47 e 48.
3. I S.U.E. che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'Art. 40 e dell'Art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..
4. Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e cautela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) del presente articolo.

Art. 47 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

1. Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario e puntualmente indicati sulle tavole di progetto (P2), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.L. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
Per gli edifici di valore storico-artistico di cui al punto 1 dell'Art. 46 delle NTA (già L. 1089/39), sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con riferimento al p.to 3 art. 26 integrativo delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Si ricorda che il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio di:

- benessere della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.L. 42 del 22/01/04;
- benessere regionale (se non subdelegato) nonché dell'ente di gestione del Parco La Mandria per gli edifici ricadenti all'interno di aree vincolate (parco e pre parco La Mandria) ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

Il suddetti pareri sono vincolanti.

b) Edifici di valore storico-artistico

Per gli edifici di valore storico-artistico, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli Artt. 14,15,16, 17 di tipo A delle N.T.A. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati, non risultino ad essi coerenti, dovranno essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo.

c) Edifici di valore storico-documentario

Per gli edifici di valore storico-ambientale e documentario di cui al punto 2 dell'Art. 46, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai tipi A e B, dell'Art. 17 delle presenti NTA, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate interne ed esterne, nonché le coperture, scale, androni, o elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti.

Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici lorde di solaio.

2. Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all'edificazione tradizionale dell'immobile oggetto di intervento.

Art. 48 Aree di interesse paesistico-ambientale

1. Le aree considerate di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente Art. 46, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze con specificazioni di cui ai successivi capoversi:

a) Fasce dei corsi d'acqua

Lungo l'alveo dei corsi d'acqua Ceronda e Tronta, riconosciuti corsi d'acqua pubblici, il P.R.G.C. individua per una profondità di 150 metri le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.L. 42 del 22/01/04. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali

provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria finalizzate all'uso pubblico del bene e quelle connesse alle previsioni di Piano (opere di protezione idrogeologica, viabilità, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive zone di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto dall'art. 149 del D.L. 42 del 22/01/04.

Gli interventi ammessi devono, di massima, anche mediante l'utilizzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, consentire la manutenzione delle sponde garantendo la loro tutela.

b) Aree boscate

Ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 56/77 nelle aree boscate non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

c) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa)

Il PRG ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolate dal precedente Art. 41.

d) Parco e Pre Parco regionale La Mandria (L.R. n. 54 del 21/08/1978)

Sull'intero territorio del Parco e Pre parco regionale La Mandria, si rimanda alle prescrizioni del Piano d'Area del Parco II Variante, approvato con D.C.R. n. 620-3606 del 28/02/2000, riportato in stralcio all'Allegato XX, nonché del precedente art. 42 delle NTA.

TITOLO VII

VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, E CONSEGUENTI AL RICHIO GEOLOGICO

Art. 49 La Viabilità.

1. Le tavole di progetto P2.2/1-2 – P2.3/1-3 – P2.4/1-2 evidenziano i sedimi destinati a viabilità pubblica di uso pubblico esistente o in progetto distinguendo le seguenti categorie:
 - a) strade esistenti, indicate in bianco cioè prive di simbologia grafica. Il P.R.G.C. assegna a tale tipologia le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà pubblica, subordinate all'uso pubblico o alle quali il P.R.G.C. riconosce l'uso pubblico;
 - b) strade in progetto prescritte (linea a tratto continuo), delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
 - c) strade in progetto con tracciato proposto (linea tratteggiata), delle quali la posizione del tracciato indicato, sempre ricompresa in S.U.E., può essere variato in sede di progettazione di dettaglio o di redazione di S.U.E. in conseguenza degli approfondimenti tecnici;
 - d) piste ciclabili e percorsi pedonali in progetto: per le quali valgono le disposizioni di cui al precedente punto b).
2. Le strade in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto. Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.
3. Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima e l'organizzazione corrispondenti alla categoria di appartenenza della strada o del tratto di strada. In ogni caso per le viabilità pubbliche comunali e per quelle pubbliche poste all'interno dei S.U.E. è richiesta una sezione minima di m. 8 e di 6m. per quelle vicinali o a carattere vicinale.
4. Sulle aree corrispondenti alle “strade in progetto prescritte” ed alle “piste ciclabili e percorsi pedonali in progetto”, non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi e di recinzioni di alcun tipo. E' data facoltà di realizzare recinzioni a confine del tracciato in progetto previa autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese al momento della realizzazione stradale delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il cantiere stradale.
5. Il rilascio di concessioni edilizie per interventi edilizi finalizzati a nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di attività commerciali, di pubblici esercizi, di circoli privati e di spacci di attività produttive, fatta eccezione per le parti ricomprese nell'addensamento A1, sarà subordinato alla verifica della compatibilità dell'accessibilità veicolare alla struttura e alle aree per parcheggio eventualmente necessarie, e al parere positivo dell'Ente competente sull'asse viario, in merito alla

opportunità tecnica delle soluzioni progettuali proposte al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione.

6. La dimensione della superficie territoriale delle aree urbanistiche è misurata nel seguente modo:
 - al netto delle strade esistenti nel caso di interventi tramite permesso di costruire diretto. In tal caso la strada rimane nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della richiesta di intervento;
 - al lordo delle strade, o di parte di esse se di proprietà del proponente, nel caso di interventi subordinati alla formazione preventiva di S.U.E. o di permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'Art. 49 della L.R. 56/77. In tali casi la convenzione definirà lo stato di fatto e di diritto che regolerà il sedime stradale.
7. Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all'art. 57 del R.E. comunale.

Art. 50 Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile.

1. Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale, dei cimiteri, delle ecostazioni e degli impianti tecnologici.

A) Fasce di rispetto stradali

2. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità pubblica esistente o in progetto (di cui al precedente art. 49), il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495. 3. Nel territorio del Comune di Fiano sono così state individuate sulla cartografia di progetto (P2.2/1-2, P2.3/1-3) con apposita sigla:
 - strade extraurbane secondarie, tipo C;
 - strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.
4. Nel centro abitato, all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale l'edificazione dovrà rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P2.4 di progetto. Nella restante parte del centro abitato la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) in assenza di specifica indicazione grafica riportata sulle Tavole P2, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale esistente o in progetto di 5 metri.
5. Fuori dai centri abitati, nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F;
 - 10 m per le strade di tipo F, vicinali;Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione della zone EE di cui all'art. 41 e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere

inferiori a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 per le strade di tipo F.

6. **Recinzioni:** fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 dal ciglio stradale esistente o in progetto per le strade di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali), mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale esistente o in progetto. E' sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale esistente o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti o per il miglioramento della fruizione della sede viaria.
7. Nelle fasce di rispetto stradali, secondo i disposti del 3° comma art 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto o posti all'interno dei sedimi stradali in progetto si rimanda al 3° comma dell'art. 52 delle presenti NTA. All'interno della fascia di rispetto ("corridoio") dell'asse stradale Pedemontana, è consentita esclusivamente la coltivazione dei fondi con divieto di realizzazione di edifici e manufatti anche a destinazione agricola.
8. La tabella qui riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l'intero territorio comunale.

(DPR n°425 del 16/12/92)								
TIPO DI STR ADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali				Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali			
	FUO RI DAI CEN TRI ABIT ATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera A), 5° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTE RNO DEGLI I.U.A.	FUO RI DAI CEN TRI ABIT ATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera A), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTE RNO DEGLI I.U.A.
TIPO C	mt. 30	mt. 15	=	=	3	3	5	5
TIPO F	mt. 20	mt. 5	1	2	3	4	5	5
TIPO F vicinali	mt. 10	mt. 5	1	2	4	4	5	5

- 1 in assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.3/1-4, P2.4/1-4) la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri;
- 2 in assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.3/1-4, P2.4/1-4) gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte stradale;
- 3 Mt.3;
- 4 Mt.1,5;
- 5 in corrispondenza del ciglio stradale esistente o in progetto. E' sempre facoltà del Comune o dell'Ente competente la viabilità di richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti o per il miglioramento della fruizione della sede viaria.

B) Fasce di rispetto cimiteriali

9. Le fasce di rispetto indicate sono conformi a quanto stabilito nel Piano Regolatore Cimiteriale approvato e vigente e comunque formato ai sensi della L. n. 166 del 01.08.2002 ed approvato con DCC n° 32 del 30/11/2002 e l'utilizzo delle aree poste al suo interno sono regolate dal medesimo strumento.

In particolare, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 28 della L. n. 166/2002, all'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'Art. 31 della Legge 05 agosto 1978, n. 457.

C) Pozzi di captazione collegati alla rete dell'acquedotto pubblico.

10. In tutto il territorio comunale, si deve osservare, la distanza minima di: mt. 200 per gli interventi previsti dal D.P.R. 236/88 e s.m.i. da pozzi di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, se il fondo del pozzo o la sorgente è posto a quota altimetricamente uguale o inferiore rispetto all'area di intervento.

D) Aree per la Protezione Civile

11. Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune di Fiano si sta dotando di un Piano per la Protezione Civile e l'individuazione delle aree, demandata all'approvazione del medesimo, sarà effettuata nel rispetto delle zonizzazioni definite dal presente P.R.G.C..

E) Elettrodotti

12. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell'8 luglio 2003. Il PRGC ai fini di evidenziare eventuali limiti alla possibilità edificatoria introduce in cartografia fasce di larghezza variabili in funzione della tensione nominale degli elettrodotti: in ogni caso la fascia di rispetto da rispettare in sede di richiesta di Permesso di Costruire deve essere acquisita dagli Enti competenti nel rispetto delle disposizioni nelle normative vigenti.
13. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

F) Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione

14. A protezione di tali opere oltre a quanto previsto dalle specifiche normative di settore è prevista una fascia di rispetto di m. 150

Art. 51 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali

1. Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:
- a) Distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati
- 1) Ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:

- nelle aree di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - nelle aree di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 mt.;
- 2) Le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 44;
- b) Distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:
- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di m. 5,00;
 - 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a m. 5,00;
 - 3) sono ammesse, con il consenso scritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a m. 5,00 ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
 - 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante;
 - 5) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.

Art. 52 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali. Distributori di carburante.

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale indicate in cartografia di Piano, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione.
2. Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:
 - formazione di parcheggi in superficie;
 - formazione di verde privato o consortile;
 - impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
 - cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
 - si ammettono, sugli impianti di erogazione carburante già esistenti, tutti gli interventi ammissibili dalle norme di settore vigenti, escludendone al contempo l'insediamento di nuovi al fine di promuovere la salvaguardia ambientale del territorio e della sicurezza stradale;
3. Sugli edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto, sono ammessi i seguenti interventi:
 - ampliamenti di Sul non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale in cui ricade la fascia di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;

- riuso funzionale del sottotetto con le modalità previste per ogni specifica zona urbanistica;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE, Tipo A).

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate se valutate compatibili con le condizioni di sicurezza e visibilità.

Art. 53 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e loro utilizzazione e sistemazione

1. Per tutti i corsi d'acqua **-compresi i tratti intubati-** il cui tracciato è definito nella Tav. AT 4.3 - Carta dell' idrografia e delle opere di difesa idraulica, idrogeologica, degli eventi alluvionali recenti, e riportato nella Tav. AT 4.5/A - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica degli Allegati geologici, dove sono stati differenziati in funzione delle loro caratteristiche idrografiche, idrologiche, di attribuzione catastale, etc., valgono misure di tutela, attraverso l'individuazione di fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione agli elementi sopra richiamati, e di valorizzazione, in quanto rappresentano segni caratterizzanti il paesaggio.
2. Si ricorda che le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua sono distribuite nel seguente modo:
 - corsi d'acqua principali: A.I.P.O. (Agenzia Interregionale per il Po) e Direzione Difesa del Suolo della Regione Piemonte;
 - corsi d'acqua minori, naturali ed artificiali, catastalmente individuati con doppio tratto continuo e quelli iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche: Direzione Opere Pubbliche della Regione Piemonte, per i quali si applicano le disposizioni del R.D. 25/7/1904 n° 523 Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie;
 - impluvi, canali minori, linee di drenaggio, canali di irrigazione, ecc., individuati dallo strumento urbanistico (Allegati geologici) o indicati con doppio tratteggio e direzione di deflusso sulle carte catastali: Comune di appartenenza.
3. Con riferimento alla legenda "Idrografia" della Tav. AT 4.5/A - *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, le fasce dei corsi d'acqua sono così determinate:
 - a)laghi: trattandosi di piccoli specchi d'acqua artificiali creati per scopi irrigui o per la pratica della pesca sportiva, è ridotta la fascia di rispetto a 50 m (ex art. 29 della L.R. 56/77). Per quanto attiene agli elementi di pericolosità geologica, vale la classificazione della Carta di sintesi, che perimetra le aree di contorno ai laghi. Il vincolo di inedificabilità della suddetta fascia non si applica ai fabbricati esistenti ed ai loro completamenti purchè ricadenti in classi geologiche II o IIIb2; in tali aree l'attuazione degli interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo A è subordinata al monitoraggio ed al mantenimento in efficienza del sistema idraulico dei laghi artificiali. Ampliamenti e completamenti non potranno comunque realizzarsi a distanza inferiore ai 10 mt. dalla sponda.

Le recinzioni sono ammesse limitatamente alle tipologie di cui all'art. 52, comma 3, punti c), d), e) del Regolamento Edilizio, a distanza non inferiore a m. 5 dalla sponda. A distanza inferiore possono sempre essere realizzate staccionate di protezione.

- b)corsi d'acqua principali individuati catastalmente e cartograficamente sulle tavole di Piano, con doppia linea continua se su sedime demaniale e con doppia linea tratteggiata se su sedimi privati quando rivestano rilevanza sotto il profilo idrografico e geomorfologico. Ad eccezione del Torrente Ceronda per il quale è individuata sulla porzione di territorio comunale una fascia di 150 mt., si applica la fascia di 15 m per lato di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 per i territori

delle Comunità Montane, che comunque è di misura generalmente inferiore rispetto alla fascia in Classe IIIa inedificabile della Carta di sintesi. Il vincolo di inedificabilità della suddetta fascia non si applica ai fabbricati esistenti ed ai loro completamenti purchè ricadenti in classi geologiche IIIb2; in tali aree l'attuazione degli interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo A è subordinata ai seguenti interventi:

- T. Ceronda: l'unico ambito è rappresentato dall'area "Fantolino", posto in classe IIIb₂ e IIIb₃, nella quale valgono le limitazioni all'edificazione. Le opere di difesa idraulica, necessarie ai fini di una riduzione dei fenomeni di esondazione e/o di inondazione oltre che di erosione spondale, dovranno essere realizzate avendo cura di un loro inserimento ambientale attraverso l'utilizzo di tecniche dell'Ingegneria naturalistica;
- T. Tronta: non vi sono aree urbanizzate lungo il suo corso;
- Rio S. Rocco: è stata individuata un'area in classe IIIb₂ che si avvicina al corso del rio, ma per problematiche legate alla dinamica di versante e non a quelle di tipo fuviale;
- Rio Ronello/Rio delle Oche: vi sono manufatti realizzati all'interno della fascia dei dieci metri dalla sponda (inedificabili ai sensi dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n° 523/1904), principalmente argini in c.a., recinzioni e muri di sostegno di diversa tipologia, opere accessorie all'edificio. In caso di rifacimento di tali manufatti si dovranno attuare tutte le misure utili ad un loro migliore e più naturale inserimento ambientale, utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica.

Sono ammesse recinzioni limitatamente alle tipologie di cui all'art. 52, comma 3, punti c), d), e) del Regolamento Edilizio, a distanza non inferiore a m. 5 dalla sponda. E' fatto obbligo al privato convenzionare con il Comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.

- c) rii minori catastalmente individuati (con doppia linea tratteggiata): si applica la fascia di 15 m di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 per i territori delle Comunità Montane, che comunque è quasi sempre di misura inferiore rispetto alla fascia in Classe IIIa inedificabile della Carta di sintesi. Qualora vi siano state opere di sistemazione idraulica debitamente collaudate (canali scolmatori, ecc.), la suddetta fascia, all'esterno dei centri abitati viene ridotta a 10 m . All'interno dei centri abitati tali fasce si riducono a 10 m o a 5 m se regimentate.

Sono ammesse recinzioni limitatamente alle tipologie di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio, a distanza non inferiore a m. 5 dalla sponda. E' fatto obbligo al privato convenzionare con il Comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.

- d) bealere e canali principali catastalmente individuati di proprietà comunale: è prevista una fascia di 10 m, ridotta a 5 m nelle aree urbanizzate, al fine anche di consentire le opere di manutenzione.

Non sono ammesse recinzioni nelle fasce di rispetto poste in zona agricola comunque classificate. All'interno delle aree individuate con zona urbanistica dal P.R.G.C. le recinzioni, da realizzare limitatamente con le tipologie di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio, sono ammesse anche in corrispondenza della sponda, acquisita l'autorizzazione comunale e convenzionate con lo stesso le modalità manutentive del corso d'acqua;

- e) canali e fossi minori catastalmente individuati di proprietà comunale: è prevista una fascia di 5 m, ridotta a 2.5 m nelle aree urbanizzate, al fine anche di consentire le opere di manutenzione.

Non sono ammesse recinzioni nelle fasce di rispetto poste in zona agricola comunque classificate. All'interno delle aree individuate con zona urbanistica dal P.R.G.C. le recinzioni da realizzare limitatamente con le tipologie di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio, sono ammesse anche in corrispondenza della sponda, acquisita l'autorizzazione comunale e convenzionate con lo stesso le modalità manutentive del corso d'acqua;

- f) impluvi non individuati catastalmente: rivestono una funzione di drenaggio, per cui il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo scolo di quelle di infiltrazione nel sottosuolo. Nell'ambito dei progetti di intervento

per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro modesto spostamento, avendo cura di mantenere le funzioni di drenaggio originarie, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche legate a tali elementi di origine naturale. Non sono previste limitazioni alla realizzazione di recinzioni, costruite con le tipologie di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio;

- g) fossi artificiali non individuati catastalmente: rivestono una funzione irrigua o di drenaggio. Nel caso sia decaduta la funzione irrigua, accertata l'inesistenza del diritto irriguo, il fosso può essere eliminato. Per quanto riguarda i fossi con funzione di drenaggio, il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo scolo di quelle di infiltrazione nel sottosuolo. Nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro spostamento, avendo cura di mantenere le funzioni di drenaggio originarie. Non sono previste limitazioni alla realizzazione di recinzioni costruite con le tipologie di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio;
4. In merito a tutta la diversa tipologia dei corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, sia di origine naturale che dovuti all'attività antropica, si ribadisce la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione, al fine di mantenere efficiente la funzione idraulica. Nel contempo è doveroso richiamare ad un rispetto delle importanti funzioni paesaggistiche che tali elementi naturali svolgono, soprattutto in ambito di Parco e Pre-Parco della Mandria. In tal senso si prescrive il rispetto dei filari arborati lungo il sistema idrografico, evitando tagli che creano scopertura forestale del terreno. Gli interventi di utilizzazione e manutenzione potranno essere definiti da apposito Regolamento comunale.
 5. Si segnala inoltre che non è ammesso in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o scatoletti, anche se di ampia sezione.
 6. In tutti i casi entro cui si ricada nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua naturali e non, a prescindere dalla classificazione geologica di appartenenza, è ammessa la realizzazione delle recinzioni nel rispetto dell'art. 52 del Regolamento Edilizio, comma 3, punto c) d) e), con la prescrizione che dette recinzioni risultino removibili per consentire le operazioni di manutenzione dei corsi stessi.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

	ESTERNO AL CENTRO ABITATO	INTERNO AL CENTRO ABITATO
Torrente Ceronda	150 m	150 m
Corso d'acqua principali	15 m	15 m
Corsi d'acqua minori	15 m – 10 m*	10 m – 5 m*
Bealere e canali principali	10 m	5 m
Bealere e canali minori	5 m	2,5 m
Impluvi	-	-
Fossi artificiali	-	-

*: In presenza di opere di regimentazione debitamente collaudate

Art. 54 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.

1. Sulle tavole di progetto P3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni titolo abilitativi in zona sottoposta al vincolo per scopi idrogeologici, dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale.
2. Considerazioni di carattere geologico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico AT4.5/A – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nella medesima:

- Classe I:

Pericolosità nulla o trascurabile;

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/1/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

- Classe II:

Pericolosità moderata;

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/1/2008 "Norme tecniche per le costruzioni". e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Classe III indifferenziata:

Pericolosità elevata;

Porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici complessivamente analoghi alla classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in classe II non cartografate o cartografabili alla scala della cartografia tecnica utilizzata.

Nell'ambito di tali settori, l'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIa.

- Classe IIIa:

porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana o potenzialmente dissestabili, aree soggette ad esondazione ad elevata energia).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- Classe IIIb:

Pericolosità elevata;

porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere generale e pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nell'ambito di tali aree, l'attuazione del cronoprogramma degli interventi di sistemazione idraulica, si dovrà attuare mediante opere di manutenzione ordinaria per la pulizia degli alvei dei corsi d'acqua e dei canali.

- Classe IIIb2:

in tali perimetrazioni, a seguito della realizzazione delle opere di minimizzazione della pericolosità geologica, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;

- Classe IIIb3:

in tali perimetrazioni, a seguito della realizzazione delle opere di minimizzazione della pericolosità geologica, sarà possibile solo un modesto aumento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

4. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C. con le seguenti dizioni:

-Classe I: pericolosità geologica nulla o trascurabile;

-Classe II: pericolosità geologica moderata;

-Classe III, IIIa, IIIb: pericolosità geologica elevata;

-Classe III indifferenziata: aree a pericolosità geologica elevata.

-Classe IIIa: aree inedificate a pericolosità geologica elevata.

-Classe IIIb2 e IIIb3: aree edificate a pericolosità geologica elevata il cui utilizzo urbanistico è subordinato ad interventi di riassetto.

In caso di necessità di chiarimenti interpretativi dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT4.5/A per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

5. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT4.6, documento prescrittivo.

6. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto contenuto nella relazione geologico-tecnica, si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

7. **CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geologica nulla o trascurabile**

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti caratteri:

-presenza di terreni dotati di buone caratteristiche geotecniche e di discrete caratteristiche drenanti;

-morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%);

-assenza di movimenti franosi di qualunque tipo sia attivi che quiescenti sull'area stessa e nel relativo intorno;

-assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita ai corsi d'acqua delle diverse categorie.

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni alla tipologia di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree, in fase di progettazione, andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal D.M. 14/1/2008 “Norme tecniche per le costruzioni” con riguardo ad una corretta individuazione della tipologia fondazionale.

8. CLASSE II - Settori caratterizzati da pericolosità geologica moderata

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti caratteri:

- presenza di terreni dotati di buone-medie caratteristiche geotecniche, e di discrete caratteristiche drenanti;
- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 15%);
- assenza di movimenti franosi di qualunque tipo sia attivi che quiescenti sull'area stessa e nel relativo intorno;
- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti.

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno redatte le verifiche previste dal D.M. 14/1/2008 “Norme tecniche per le costruzioni” con riguardo ad una corretta individuazione della tipologia fondazionale; sulla porzione del territorio comunale posta a valle della Strada provinciale SP1 (Strada direttissima di Lanzo) le relazioni redatte ai sensi del DM dovranno contenere indicazioni riferite alla escursione della falda freatica, al fine di valutare le possibili interferenze dei progetti.

9. CLASSE III - Settori caratterizzati da pericolosità geologica elevata o molto elevata

CLASSE III indifferenziata

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti caratteri:

- aree su versante collinare prive di edificazione;
- morfologia caratterizzata da acclività (pendenza fino al 15%);
- morfologia della fascia di raccordo tra il versante montano e le superfici dell'alto terrazzo fluvio-glaciale ondulato.

Interventi edilizi ammessi:

l'utilizzo urbanistico è subordinato ad un ulteriore e successivo approfondimento urbanistico, restando ammissibili gli interventi previsti dall'art. 41 (aree agricole).

10. CLASSE IIIa

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti caratteri:

- presenza di terreni dotati di mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche e di scarse caratteristiche drenanti;
- morfologia caratterizzata da sensibile acclività (pendenza oltre il 15%);
- morfologia caratteristica di versante in evoluzione (anomalie nel profilo di massima pendenza, assetto non gerarchizzato del reticolato idrografico), pur in assenza di dissesti attuali o recenti;

- presenza di frane attive, quiescenti, di soliflussi e piccole frane, presenza di indizi morfologici diffusi, collegabili ad instabilità potenziali;
- presenza di accumuli di discarica e di cava abbandonata;
- presenza di rischi di erosione ed esondazione di corsi d'acqua; in particolare nel caso dei corsi maggiori sono comprese le aree definite come "alvei attuali a piene rive" e "piana di esondazione non terrazzata", le zone di "erosione di sponda", le scarpate di "erosione fluviale"; nel caso dei corsi minori, in cui è meno evidente la definizione delle aree soggette a dinamica fluviale, sono comprese le zone di divagazione, le zone di sponda o di scarpata a forte acclività e le aree allagabili.

Interventi edilizi ammessi:

In queste aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di S.U.L. sulla base delle definizioni del Regolamento Edilizio. Per i soli edifici utilizzati per l'attività agricola sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento edilizio e nuove costruzioni, qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio. Detti interventi si possono ammettere solamente in caso di preesistenza di insediamento rurale e relativa azienda agricola, quale espansione attigua al centro aziendale già esistente, con esclusione di nuove costruzioni per uso abitativo.

Sono inoltre ovviamente ammessi gli interventi di difesa e sistemazione riferiti alla dinamica fluviale e di versante.

Per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni, sono ammesse quelle di cui all'art. 52, comma 3, p.ti c), ed e) del Regolamento Edilizio a distanza non inferiore a mt. 5,00 dalla sponda e con l'obbligo, al privato, del convenzionamento con il Comune per le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.

11. CLASSE IIIb₂

Descrizione:

Sono state comprese in tale classe aree che presentano qualcuno degli elementi di pericolosità geologica già elencati, che però risultano già attualmente edificate e quindi necessitano di interventi di riassetto e monitoraggio.

Interventi edilizi ammessi:

In assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla minimizzazione delle condizioni di pericolosità geologica, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione riferiti alla dinamica fluviale e di versante.

Interventi edilizi ammessi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto:

Nelle diverse aree normative, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di riassetto sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, la realizzazione delle previsioni di Piano.

Prescrizioni:

Per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale, gli interventi di riassetto dovranno prevedere:

- rilievo geomorfologico dell'alveo, con evidenziazione della tendenza evolutiva;
- studio idrologico per la valutazione delle portate di piena;
- verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato;

- progetto delle opere necessarie ad una minimizzazione degli effetti della dinamica fluviale rispetto ai manufatti esistenti, da realizzarsi utilizzando ove possibile le tecniche dell'Ingegneria naturalistica. Il progetto dovrà comunque mirare ad ottenere il migliore inserimento ambientale rispetto al contesto naturale del corso d'acqua.

Per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica di versante, gli interventi di messa in sicurezza dovranno prevedere:

- studio geomorfologico dell'intera scarpata in dissesto o potenzialmente instabile, finalizzato ad evidenziare e caratterizzare i fenomeni di instabilità;
- esame dello stato delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento, manufatti vari, etc.), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti;
- indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- progetto delle opere necessarie ad una minimizzazione degli effetti della dinamica di versante rispetto ai manufatti esistenti,
- monitoraggio dei fenomeni, anche mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri, etc.);

12. CLASSE IIIb₃

Descrizione:

Sono comprese, in tale classe, aree che presentano elementi di rischio geologico legati alla dinamica dei corsi d'acqua, attualmente edificate e che quindi necessitano di interventi di riassetto e monitoraggio.

Interventi edilizi ammessi:

In assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza dell'area, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo.

Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione riferiti alla dinamica fluviale.

Interventi edilizi ammessi:

A seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di riassetto sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, tutti gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

Prescrizioni:

Gli interventi di riassetto, che dovranno essere inquadrati e definiti nel contesto complessivo della dinamica del corso d'acqua e del sistema degli interventi previsti dagli organi istituzionali, oltreché sottoposti al parere dell'Autorità idraulica competente, dovranno prevedere:

- rilievo geomorfologico dell'alveo, con evidenziazione della tendenza evolutiva;
- studio idrologico per la valutazione delle portate di piena;
- verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato;
- progetto delle opere necessarie ad una minimizzazione degli effetti della dinamica fluviale rispetto ai manufatti esistenti, da realizzarsi utilizzando ove possibile le tecniche dell'Ingegneria naturalistica. Il progetto dovrà comunque mirare ad ottenere il migliore inserimento ambientale rispetto al contesto naturale del corso d'acqua.

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A., rilasciate, attuazione transitoria del PRG

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da S.U.E. approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I S.U.E. così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purchè esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti o richiamati negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Essi sono localizzabili sulla cartografia di Progetto (Elaborati P.2) con riferimento a:

- Zona I.U.A., P.D.R./01, area n° 296, "Centro": approvato con DCC n° 11 del 16/03/1992 e successive varianti, convenzioni del 03/06/1992 – rep. 22789/4660 e del 20/02/1998 – rep. 32654/8236;
- Zona I.U.A., P.D.R./04, area n° 412, "Monetti": approvato con DCC n° 12 del 12/03/2001, convenzione del 06/03/2002 – rep. 43705/13681;
- Zona CRIII, PEC 3/2, PEC 3/3, aree n.ri 2032-2033 approvato con DCC n° 31 del 30/11/2002, convenzione del 04/09/2003;

Al termine della validità degli atti convenzionali dei S.U.E. elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavv. di progetto e delle norme di zona.

2. Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del P.R.G.C., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.
2. Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 24, ultimo comma.

Art. 56 Regolamento edilizio e sua applicazione

1. In attuazione della L.R. 8/7/1999 n.19 il Comune si è dotato con DCC n° 25 del 24/09/2004 di un Regolamento Edilizio Comunale redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 29/7/1999, n.548-9691.
2. Le norme del presente P.R.G.C. risultano coordinate con esso e, quando ritenuto necessario, contengono i riferimenti diretti agli articoli del R.E..
3. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Fiano.

Art. 57 La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000.

1. Il Comune di Fiano è dotato di Piano di Zonizzazione acustica (P.C.A.) redatta sulla base del P.R.G.C. vigente, approvato con DCC n° 17 del 25/06/2004, ed il presente P.R.G.C. rimanda ad essa per le disposizioni di settore.
2. Sulla base del P.C.A. di cui al primo comma, è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto di variante. Tale lavoro costituisce il documento P1.1/d – Verifica di compatibilità acustica, a cui si rimanda per le valutazioni specifiche.

Art. 58 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C.

1. Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal P.R.G.C., ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.
2. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del S.U.E. di iniziativa privata.
3. I S.U.E. redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

Art. 59 Deroghe

1. Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 20 mq o 60 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con permesso di costruire, anche in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda capacità edificabile, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli degli altri di cui al Titolo IV delle presenti norme e della fascia di rispetto cimiteriale, secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Cimiteriale, la loro autorizzazione dovrà essere preventivamente verificata rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.
Gli edifici così realizzati dovranno presentare tamponamenti in pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata, tetto a falde con copertura in laterizio. La scelta tra pietra, mattoni a vista o muratura intonacata spetta alla C.E. in funzione del contesto ambientale in cui la struttura si inserisce.
2. La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante permesso di costruire, non potrà essere ammessa in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgano servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), inoltre dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare la nuova installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, in particolare

si richiama la nuova Legge Regionale del 3 agosto 2004, n. 19 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”, sulla base del Disegno di Legge n. 256 del 02/02/2001. In attesa che il Comune adotti il Piano comunale ai sensi della suddetta legge regionale ci si atterrà ai disposti della legge nazionale n. 36/2001.

3. Nelle parti del territorio di categoria SP.I, di cui al precedente Art. 43, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

ALLEGATO 1
Tabelle Normative

BR.I

ART: 27

NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●	●	●		●	●	●							

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.					
SUE											
Con cambio	D.I.A. P. di C.										
	SUE										
Senza cambio	D.I.A. P. di C.		1				1				
	SUE										
Con cambio	D.I.A. P. di C.		1,2			1,2					
	SUE										
INTERO IMMOBILE		Comunicazione/D.I.A.									

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

- Rapporto massimo di copertura:** esistente, fino al 30%
- Tipologia edilizia:** esistente
- Altezza massima della costruzione:** esistente o 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)
- Indice di utilizzazione fondiaria:** esistente

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili.
Gli interventi di SE e di RE ammettono la monetizzazione degli standard e sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).
- Per gli edifici destinati ad attività diverse da quelle proprie o ammesse gli interventi edilizi sono limitati alla MS/RC

BR.II

ART: 28 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•							•			•		•											

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			1			
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.				1							
	SUE											
Senza cambio	D.I.A. P. di C.				1							
	SUE											
Con cambio	D.I.A. P. di C.			1								
	SUE											
INTERO IMMOBILE	Senza cambio	Comunicazione/D.I.A.										

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: esistente, ovvero quello prescritto dalla SUE originario
Tipologia edilizia: esistente, ovvero quello prescritto dalla SUE originario
Altezza massima delle costruzioni: esistente, ovvero quello prescritto dalla SUE originario
Indice di utilizzazione fondiaria: esistente, ovvero quello prescritto dalla SUE originario

- 1) Intervento limitato al tipo di intervento RE tipo A
- 2) Intervento ammesso per l'attuazione completa dei SUE vigenti.

MODIFICATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

<h1>BR.III</h1>	
ART: 29 NTA	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●					●		●			●		●								●		

Destinazione d'uso propria della zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
	UNITA' IMMOBILIARE				D.I.A. P. di C.	SUE	MO	MS/RC	RE	AE *	SE	RU	CO *
			Con cambio	D.I.A. P. di C.									
	Senza cambio		D.I.A. P. di C.	SUE				1,3				●	
	Con cambio		D.I.A. P. di C.	SUE				1,3				●	
	Senza cambio		D.I.A. P. di C.	SUE			1,2	1,3	1,2			●	
	Con cambio		D.I.A. P. di C.	SUE			1,2	1,3	1,2			●	

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

- Rapporto massimo di copertura:** 30%
- Tipologia edilizia:** esistente
- Altezza massima della costruzione:** esistente o 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)
- Indice di utilizzazione fondiaria:** esistente con gli incrementi ammessi all'art. 29, comma 4

- 1) Viene richiesto il reperimento di parcheggio privato nelle quantità previste dalle NTA e dalla L. 122/89 per il tipo di intervento SE e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- 2) Gli interventi di RE, SE sono ammessi a parità di volume esistente; essi ammettono la monetizzazione degli standard; sono subordinati a Permesso convenzionato (art. 49, 5° c.ma LR 56/77) se è dovuto il reperimento di standard o la realizzazione di opere
- 3) Per gli edifici destinati ad attività diverse da quelle proprie o ammesse gli interventi edilizi sono limitati alla MS/RC

* Esclusivamente con gli indici attuativi indicati per le aree espressamente individuate nella tabella che segue:

TABELLA AREE BR III

(Aree riesaminate in fase di controdeduzione alle osservazioni regionali)

ESISTENTE						PROGETTO					
area urbanistica	S.T.	S.F.	Volume	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.F.	f. mq./mq.	S.C.	Volume	SUL mq.	Abit.
259		4.500	850		0,20	4.500		30%	950	320	7
163		1.984	600		0,30	1.984	0,13	30%	200	70	2
22		25.320	14.480		0,57	25.320	0,20	30%	710	240	5
143		12.600	4.850		0,53	12.600	0,20	30%	1.950	650	14
333-326		10.280	7.600		0,74	10.280	0,27	30%	620	210	5
207-65		35.950	20.170		0,56	35.950	0,20	30%	1.400	470	10
40		31.920	17.580		0,55	31.920	0,20	30%	1.570	520	12
75		18.260	7.620		0,48	18.260	0,17	30%	1.250	420	9
77		5.810	3.020		0,52	5.810	0,20	30%	470	160	3
42-30		2.180	648		0,20	2.180	0,20	30%	660	220	3
52-50-44-159		15.600	9.670		0,62	15.600	0,23	30%	1.250	420	9
321		4.800	3.120		0,65	4.800	0,23	30%	240	80	2
16		10.620	5.380		0,51	10.620	0,20	30%	990	330	7
											88

BR.IV

ART: 30 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•					•					•		•							•				•

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA											
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI				
				Comunicazione / D.I.A.											
	1, 2, 3														
		1, 2, 4									1, 2				
	1, 2, 3														
		1, 2, 4									1, 2				

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 30%

Tipologia edilizia: esistente

Altezza massima della costruzione: esistente o 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)

Indice di utilizzazione fondiaria: esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA.

- Viene richiesto il reperimento di parcheggio privato nelle quantità previste dalle NTA e dalla L. 122/89 per gli interventi di RU
- Gli interventi di RU sono ammessi a parità di volume esistente. E' richiesto il reperimento o la monetizzazione di aree a servizi pubblici nella quantità prevista dalle NTA
- Gli interventi di RE sono ammessi a parità di volume esistente. L'intervento è subordinato a Permesso convenzionato (art. 49, 5° c.ma LR 56/77) se è dovuto il reperimento di standard o la redazione di opere infrastrutturali
- Intervento ammesso solo nelle aree individuate in cartografia di progetto

CR.I

ART: 32 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE**
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●					●		●			●		●											

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
				UNITA' IMMOBILIARE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	Comunicazione/D.I.A.			1			
SUE													
Con cambio	D.I.A. P. di C.				1								
	SUE												
INTERO IMMOBILE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.		2	1	1			1				
		SUE											
	Con cambio	D.I.A. P. di C.		2	1,2	1,2			1				
		SUE											

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 30%

Tipologia edilizia: isolata o a schiera

Altezza massima: 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)

Indice fondiario di superficie: 0,22 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili.

CR.II

CRII/c

ART: 33

NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•					•		•			•		•											

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																					
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI														
UNITA' IMMOBILIARE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE	Comunicazione/D.I.A.				1																	
		D.I.A. P. di C.						1																	
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE						1																
		D.I.A. P. di C.							1	1				1											
	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE						1	1															
		D.I.A. P. di C.							2	1,2	1,2														
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE						1																
		D.I.A. P. di C.							1																

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 30%

Tipologia edilizia: isolata o a schiera

Altezza massima delle costruzioni: esistente o 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,24 mq/mq;

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili.

CR.III

ART: 34 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•					•		•			•		•											

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
				UNITA' IMMOBILIARE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	Comunicazione/D.I.A.		3	3			
SUE													
Con cambio	D.I.A. P. di C.		3		3								
	SUE												
INTERO IMMOBILE	Senza cambio	D.I.A. P. di C.		3	3	1							
		SUE					2,3		2,4	2			
	Con cambio	D.I.A. P. di C.		3	3	1							
		SUE					2,3		2,4	2			

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area
Tipologia edilizia: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area
Altezza massima: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area
Indice di utilizzazione fondiaria: ---
Indice di utilizzazione territoriale: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la SUL, dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.

TR

ART: 37 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
•				•	•		•		•	•	•	•	•	•	•	•		•				

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA											
				MO/Ms	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI				
											Comunicazione/D.I.A.				
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.													
		SUE													
	Con cambio	D.I.A. P. di C.													
		SUE													
	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			1										
		SUE				1,2	1,2	1,2	1,2						
Con cambio	D.I.A. P. di C.			1											
	SUE				1,2	1,2	1,2	1,2							

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area

Tipologia edilizia: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area

Altezza massima delle costruzioni: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area

Indice di utilizzazione fondiario: ---

Indice di utilizzazione territoriale: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.
- Le aree a standard devono essere reperite in base ai criteri generali stabiliti al presente art. 37, con le precisazioni eventualmente disposte dalla Scheda d'Area di ogni singola area urbanistica.
- Interventi edilizi ammessi esclusivamente sull'edificio esistente con destinazione residenziale.

BIA

ART: 36 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
	•	•	•				•																

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
		Con cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
		Con cambio	D.I.A. P. di C.											
			SUE											
Comunicazione/D.I.A.														

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 60%

Tipologia edilizia: esistente

Altezza massima delle costruzioni: H=6.5 mt; H=10,5 mt per area n. 263

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,7 mq/mq

Indice di utilizzazione territoriale: ---

- Viene richiesto il reperimento di un posto auto ogni addetto previsto, e comunque non inferiore ad un posto auto ogni 50 mq di SC; e la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della Sup. fondiaria.
- E' richiesto il reperimento di aree fondiariae da assoggettare ad uso pubblico anche in caso di frazionamento catastale degli immobili e l'intervento è subordinato a Permesso convenzionato

<h1 style="margin: 0;">BC</h1> <p style="margin: 0;">ART: 37 NTA</p>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>r</td><td>p1</td><td>p2</td><td>p3</td><td>p4</td><td>p5</td><td>c1</td><td>c2</td><td>c3</td><td>d1</td><td>d2</td><td>tr1</td><td>tr2</td><td>tr3</td><td>tr4</td><td>tr5</td><td>tr6</td><td>tr7</td><td>tr8</td><td>a1</td><td>a2</td><td>a3</td><td>a4</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4						•	•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•				
r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4																									
					•	•	•		•	•	•	•	•	•		•	•	•																													

Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			EDIFICI INTERI									
	Senza cambio		D.I.A. P. di C.									
			SUE									
	Con cambio		D.I.A. P. di C.									
			SUE									
	Senza cambio		D.I.A. P. di C.				1,2	1,2		1,2		
			SUE									
	Con cambio		D.I.A. P. di C.			1	1,2	1,2		1,2		
			SUE									

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE	
Rapporto massimo di copertura:	60%
Tipologia edilizia:	edificio in linea, struttura specializzata
Altezza massima delle costruzioni:	2 pft (H= 7,5 m);
Indice di utilizzazione fondiaria:	1 mq/mq;
<p>1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc), e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.</p> <p>2) L'intervento richiede il reperimento di aree a parcheggio di uso pubblico (art. 37, comma 2 lett. d)) ed è subordinato a Permesso convenzionato</p>	

BTS

ART: 38

NTA

DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
●												●	●			●							

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.						
SUE												
Con cambio	D.I.A. P. di C.											
	SUE											
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			1	1,2	1,1	3	1,1			
		SUE										
	Con cambio	D.I.A. P. di C.		1	1,2	1,2	3	1,2				
		SUE										

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 33%

Tipologia edilizia: isolata o aggregata

Altezza massima delle costruzioni: esistente o 2 pft + sottotetto ab.le (H=7,5 mt o 9,5 mt in caso sottotetto ab.le)

Indice di utilizzazione fondiaria: esistente con l'incremento previsto all'art. 38, comma 4

Indice di utilizzazione territoriale: ---

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)
- Gli interventi sono subordinati al Permesso di Costruire convenzionato ed al reperimento di aree per servizi di cui al p.to 3, art. 21 LR 56/77
- Ogni intervento attuabile contestualmente a progetto per uso coerente con quelli di zona, si configura come ristrutturazione urbanistica RU, subordinata a PEC e l'Amministrazione ha facoltà di convenzionare l'uso delle strutture per usi pubblici

MODIFICATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

<h1>DI</h1>	
ART: 39	NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4

Destinazione d'uso propria della zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.di C.	Comunicazione/D.I.A.							
SUE														
Con cambio	D.I.A. P.di C.													
	SUE													
Senza cambio	D.I.A. P.di C.													
	SUE													
Con cambio	D.I.A. P.di C.													
	SUE													

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

- Rapporto massimo di copertura:** 50%
- Tipologia edilizia:** Struttura specializzata, palazzina uffici.
- Altezza massima delle costruzioni:** H=10 mt
- Indice di utilizzazione fondiaria:** --
- Indice di utilizzazione territoriale:** 0,7 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria libera.
- L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE non siano stati completati uno o più lotti.
- E' perentoria la dismissione del 70 % dello standard a servizi di cui all'articolo 21 L.R. 56/77 e smi. Il SUE dovrà prevedere una fascia di verde alberato ad alto fusto avente scopo di barriera visiva.

<h1>IC</h1>	
ART: 40 NTA	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
								•	•				•							•			

Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
		UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.										
SUE														
Con cambio	D.I.A. P. di C.													
	SUE													
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.				1,2	1,2			1,2	1,2		
SUE														
Con cambio		D.I.A. P. di C.				1,2	1,2				1,2	1,2		
		SUE												
			Comunicazione/D. I.A.											

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE	
Rapporto massimo di copertura:	50%
Tipologia edilizia:	nel rispetto delle leggi e delle norme di settore
Altezza massima delle costruzioni:	1 pft (H=4,5 mt); H=6,5 mt per le pensiline
Indice di utilizzazione fondiaria:	0,4 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale:	---
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc). e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie libera. In presenza di attività di vendita o di pubblici esercizi è richiesta una dotazione di parcheggi per uso pubblico nella quantità minima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77.
2)	Intervento attuabile mediante concessione convenzionata per il reperimento degli standard connessi all'attività commerciale

<h1 style="margin: 0;">EE</h1> <p style="margin: 0;">EE/at, EE/int, EE/sa</p> <p style="margin: 0;">ART: 41 NTA</p>
--

--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA
--

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•																				•	•	•	•

Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.							
	Con cambio	D.I.A. P. di C.											
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.	SUE			1,2	1,2			1,2	1,2		
	Con cambio	D.I.A. P. di C.	SUE			1,2	1,2			1,2	1,2		
			SUE										

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE	
Rapporto massimo di copertura:	Vedi testo normativo
Tipologia edilizia:	Vedi testo normativo
Altezza massima delle costruzioni:	Vedi testo normativo
Indice di utilizzazione fondiaria:	Vedi testo normativo
Indice di utilizzazione territoriale:	---
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) nel caso di interventi in edifici residenziali
2)	La concessione è subordinata alla sottoscrizione di atto di vincolo trascritto, di cui al comma 7, art. 41. L'attività a2) è consentita esclusivamente nella sottozona EE/int

SP.I

ART: 43 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
•							•					•		•	•	•	•	•					

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.					
Con cambio	D.I.A. P. di C.										
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.									
		SUE									
	Con cambio	D.I.A. P. di C.									
		SUE									

PARAMETRI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Rapporto massimo di copertura: 50%, sul lotto di concentrazione dell'edificato

Tipologia edilizia: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

Altezza massima delle costruzioni: nel rispetto delle norme di settore;

Indice di utilizzazione fondiaria: ---

Indice di utilizzazione territoriale: ---

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipula di una convenzione che regolamenti la fruizione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area.

ALLEGATO 2
Schede d'Area

Generalità

Il presente elaborato costituisce specificazione e integrazione alle Norme Tecniche d'Attuazione delle zone CR.III, DI, TR, PdR dove il PRGC ha ritenuto necessario guidare con maggiore approfondimento le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Per ogni porzione di territorio così individuata viene redatta una "Scheda d'Area", nella quale risultano contenute le grandezze urbanistiche, le specifiche procedurali, l'azzonamento del territorio e, se ritenuto necessario, la nuova viabilità.

Ogni "Scheda d'Area" risulta composta da una tabella quantitativa che riporta i principali dati dimensionali di progetto relativi allo Strumento Urbanistico Esecutivo. Essi riguardano:

- il progetto edilizio, ovvero l'indicazione sul mix funzionale consentito, le modalità di intervento ed il tipo di intervento con cui è ammessa la trasformazione dell'area;
- il progetto urbanistico, ovvero i dati complessivi relativi ai servizi da dismettere ed alle superfici fondiariae su cui localizzare le costruzioni.

La scheda inoltre può contenere prescrizioni specifiche relative alle regole da osservare in merito alla edificazione degli edifici, alla sistemazione di alcune aree pubbliche e private, alla viabilità, precisando in alcuni casi le funzioni ritenute più opportune per le aree a servizio da dismettere gratuitamente al Comune.

Si sottolinea inoltre quanto segue:

- i dati dimensionali relativi alla superficie territoriale sono stati misurati con procedura informatica sulla base della cartografia di origine catastale messa a disposizione dal Comune. Resta comunque inteso che al momento dell'attuazione degli SUE varrà la misura reale delle aree effettuata sul terreno;
- sono prescrittivi e pertanto vincolanti: IT, il mix funzionale nelle quantità minime e/o massime, il reperimento delle aree a servizi nelle quantità indicate se queste sono superiori ai minimi di legge -"fabbisogno esterno"- (fatto salvo quanto diversamente indicato in relazione alle possibilità di monetizzazione e/o assoggettamento ad uso pubblico), tutte le disposizioni relative a "parametri edilizi", "viabilità", "prescrizioni particolari". Nel momento di attuazione dei SUE sono ammesse fluttuazioni dei valori complessivi che derivino dal calcolo accurato della superficie territoriale ed è ammessa la variazione di 1 p.f.t. rispetto ai valori indicati in Scheda d'area

- i dati dimensionali di progetto (IF, sup. fondiaria, ecc) sono stati calcolati sulla base del mix funzionale minimo e massimo specificato per le rispettive destinazioni d'uso.

In sede di redazione di SUE è quindi possibile variare i mix funzionali secondo le indicazioni della scheda ed è ammesso un accorpamento delle quote percentuali attribuite alle attività non residenziali quale simulazione di una possibile soluzione urbanistica ammessa;

- la superficie a servizi pubblici può essere espressa da due termini:
 - il primo è relativo al fabbisogno interno, ovvero quello direttamente indotto dall'intervento previsto. Esso è determinato ai sensi di legge e cioè:
 - per la residenza: 25 mq per ogni abitante insediabile;
 - per le destinazioni terziarie e commerciali: 100 % della SUL per le aree di nuovo impianto, 80% della SUL per le aree considerate di ristrutturazione urbanistica;
 - il secondo, relativo al fabbisogno esterno, si riferisce alla quantità di standard che il PRGC pone a carico di alcune aree di nuovo impianto (in aggiunta allo standard per il fabbisogno interno) per aumentare la dotazione di servizi spettante alla restante parte del territorio comunale o per completare funzionalmente spazi pubblici esistenti ed in progetto.

INDICE AREE

- **CRIII**
- **TR**
- **DI**
- **Area PdR**

STRALCIATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

CRIII/2		Tavola P.2.3/1		Area Urbanistica n. 2020	
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)					
- Residenza (percentuale minima)					100%
- Commercio terziario (percentuale massima)					0%
- Densità abitativa			mq/ab		45
DATI DIMENSIONALI (in superficie)					
- Superficie territoriale			mq		23.562
- Indice territoriale			mq/mq		0,20
- SUL totale			mq		4.712
di cui:		residenziale	mq		4.712
		commercio - terziario	mq		0
- Superficie fondiaria			mq		20.944
- Indice fondiario massimo			mq/mq		0,23
- Superficie complessiva a servizi			mq		2.618
di cui:		- fabbisogno interno	mq		2.618
		per			
		residenza	mq		2.618
		commercio - terziario	mq		0
		- fabbisogno esterno	mq		0
- Strade			mq		0
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)					
- Abitanti insediabili			n°		105
MODALITA' DI INTERVENTO					
P.E.C.					
TIPO DI INTERVENTO					
N.I.					
FINALITA' DELL'INTERVENTO					
<p>La trasformazione dell'area urbanistica è finalizzata all'integrazione con il tessuto urbano della borgata Vallò mediante un intervento unitario di nuovo impianto.</p> <p>SERVIZI PUBBLICI</p> <p>Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard sono finalizzate alla creazione di parcheggi e verde attrezzato per il gioco e la sosta.</p> <p>PARAMETRI EDILIZI</p> <p>a) tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)</p> <p>b) distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;</p> <p>c) distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;</p> <p>d) rapporto di copertura: 30%.</p> <p>VIABILITA'</p> <p>Gli accessi all'area sono garantiti dalla viabilità comunale esistente.</p> <p>L'intervento contribuisce alla realizzazione della nuova viabilità in progetto così come indicato nella Tav. P.2.3/1 ed alla definizione della posizione definitiva del tracciato in "progetto proposta".</p> <p>Il PEC deve altresì contribuire al miglioramento della</p> <p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</p> <p>Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.</p> <p>Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.</p>					

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	9.114
- Indice territoriale	mq/mq	0,20
- S.U.L. totale	mq	1.823
di cui:		
residenziale	mq	1.823
commercio - terziario	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	5.229
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,35
- Superficie complessiva a servizi	mq	3.550
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	1.013
per		
residenza	mq	1.013
commercio - terziario	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	2.537
- Strade	mq	335

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	41
------------------------	----	-----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/91

SERVIZI PUBBLICI

Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 LR 56/77.

PARAMETRI EDILIZI

- tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 30%.

VIABILITA'

Cessione e realizzazione della viabilità indicata nelle Tavole di Progetto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'INTERA AREA

Attuazione del PEC approvato con DCC n. 31 del 30/11/2002, in forza della concessione stipulata in data 04/09/2003

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	5.148
- Indice territoriale	mq/mq	0,20
- S.U.L. totale	mq	1.030
di cui:		
residenziale	mq	1.030
commercio - terziario	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	3.525
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,29
- Superficie complessiva a servizi	mq	572
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	572
per		
residenza	mq	572
commercio - terziario	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	1.051

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	23
------------------------	----	-----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/91

SERVIZI PUBBLICI

Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 LR 56/77.

PARAMETRI EDILIZI

- tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 30%.

VIABILITA'

Cessione e realizzazione della viabilità indicata nelle Tavole di Progetto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'INTERA AREA

Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.

Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.

Si privilegia il totale reperimento in loco degli standard urbanistici.

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	8.139
- Indice territoriale	mq/mq	0,20
- SUL totale	mq	1.628
di cui:		
residenziale	mq	1.628
commercio - terziario	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	7.235
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,22
- Superficie complessiva a servizi	mq	904
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	904
per		
residenza	mq	904
commercio - terziario	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	36
------------------------	----	-----------

MODALITA' DI INTERVENTO

P.E.C.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/9. Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 LR 56/77.

SERVIZI PUBBLICI

Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard sono finalizzate alla creazione di parcheggi e verde attrezzato per il gioco e la sosta.

PARAMETRI EDILIZI

- tipologia edilizia: isolata o a schiera;
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 30%.

VIABILITA'

L'intervento contribuisce alla realizzazione della nuova viabilità in progetto così come indicato nella Tav. p2.3/2, ed alla definizione del tracciato in "progetto proposto".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.

Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	21.186
- Indice territoriale	mq/mq	0,20
- SUL totale	mq	4.237
di cui:		
residenziale	mq	4.237
commercio - terziario	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	18.832
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,23
- Superficie complessiva a servizi	mq	2.343
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	2.354
per		
residenza	mq	2.354
commercio - terziario	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	94
------------------------	----	-----------

MODALITA' DI INTERVENTO

P.E.C.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/91. Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 LR 56/77.

SERVIZI PUBBLICI

Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard devono essere realizzate prevalentemente a parcheggi.

PARAMETRI EDILIZI

- tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 30%.

VIABILITA'

Si impone l'allargamento della via Valceronda nel rispetto delle indicazioni cartografiche. L'accessibilità degli edifici è da

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.

Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.

Il rilascio dei Permessi di Costruire sono subordinati all'approvazione delle opere infrastrutturali approvate dai relativi Enti

STRALCIATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

CRIII/6			Tavola P 2.3/2			Area Urbanistica n. 2060					
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)											
- Residenza (percentuale minima)						100%					
- Commercio - terziario (percentuale massima)						0%					
- Densità abitativa			mq/ab			45					
DATI DIMENSIONALI (in superficie)											
- Superficie territoriale			mq			12.709					
- Indice territoriale			mq/mq			0,20					
- SUL totale			mq			2.542					
di cui:			residenziale			mq			2.542		
			commercio - terziario			mq			0		
- Superficie fondiaria			mq			11.297					
- Indice fondiario massimo			mq/mq			0,23					
- Superficie complessiva a servizi			mq			1.412					
di cui:			- fabbisogno interno			mq			1.412		
			per residenza			mq			1.412		
			commercio - terziario			mq			0		
			- fabbisogno esterno			mq			0		
- Strade			mq			0					
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)											
- Abitanti insediabili			n°			56					
MODALITA' DI INTERVENTO											
P.E.C.											
TIPO DI INTERVENTO											
N.I.											
FINALITA' DELL'INTERVENTO											
La trasformazione dell'area urbanistica costituisce estensione del tessuto urbano esistente mediante un intervento unitario di nuovo impianto.											
SERVIZI PUBBLICI											
Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard devono essere realizzate prevalentemente a parcheggi.											
PARAMETRI EDILIZI											
a) tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)											
b) distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;											
c) distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;											
d) rapporto di copertura: 30%.											
VIABILITA'											
Il PEC deve garantire l'accessibilità veicolare realizzando la viabilità con tracciato in "progetto prescritto" posizionato lungo											
PRESCRIZIONI PARTICOLARI											
Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.											
Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.											
Il rilascio dei Permessi di Costruire sono subordinati all'approvazione delle opere infrastrutturali approvate dai relativi Enti											

STRALCIATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

CRIII/7			Tavola P 2.3/2			Area Urbanistica n. 2070		
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)								
- Residenza (percentuale minima)								100%
- Commercio terziario (percentuale massima)								0%
- Densità abitativa						mq/ab		45
DATI DIMENSIONALI (in superficie)								
- Superficie territoriale						mq		5.426
- Indice territoriale						mq/mq		0,20
- SUL totale						mq		1.085
di cui: residenziale						mq		1.085
commercio - terziario						mq		0
- Superficie fondiaria						mq		4.823
- Indice fondiario massimo						mq/mq		0,23
- Superficie complessiva a servizi						mq		603
di cui: - fabbisogno interno						mq		603
per residenza						mq		603
commercio - terziario						mq		0
- fabbisogno esterno						mq		0
- Strade						mq		0
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)								
- Abitanti insediabili						n°		24
MODALITA' DI INTERVENTO								
P.E.C.								
TIPO DI INTERVENTO								
N.I.								
FINALITA' DELL'INTERVENTO								
La trasformazione dell'area urbanistica costituisce la naturale estensione del nucleo abitato in località Frè mediante un intervento unitario di nuovo impianto.								
SERVIZI PUBBLICI								
Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard devono essere realizzate prevalentemente a parcheggi.								
PARAMETRI EDILIZI								
a) tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)								
b) distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;								
c) distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;								
d) rapporto di copertura: 30%.								
VIABILITA'								
L'accessibilità agli edifici è prevista dalla via pubblica comunale esistente. (via Grange) con accesso viario posto verso sud.								
PRESCRIZIONI PARTICOLARI								
Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.								
Tutti gli interventi edilizi si attuano rispettando le previsioni dei punti 6), 7), e 9) dell'art. 26 (IUA)								
Si richiede di limitare i singoli accessi privilegiando un sistema veicolare interno ad unico accesso dalla via pubblica.								
Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.								
Il rilascio della convenzione è subordinato all'approvazione delle opere infrastrutturali dai relativi Enti competenti.								

STRALCIATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

CRUII/9		Tavola P 2.3/2		Area Urbanistica n. 2090	
DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)					
- Residenza (percentuale minima)					100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)					0%
- Densità abitativa		mq/ab			45
DATI DIMENSIONALI (in superficie)					
- Superficie territoriale		mq			7.578
- Indice territoriale		mq/mq			0,20
- SUL totale		mq			1.516
di cui:					
residenziale		mq			1.516
commercio - terziario		mq			0
- Superficie fondiaria		mq			6.736
- Indice fondiario massimo		mq/mq			0,23
- Superficie complessiva a servizi		mq			1.053
di cui:					
- fabbisogno interno		mq			842
per					
residenza		mq			842
commercio - terziario		mq			0
- fabbisogno esterno		mq			0
- Strade		mq			0
CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)					
- Abitanti insediabili		n°			34
MODALITA' DI INTERVENTO					
P.E.C.					
TIPO DI INTERVENTO					
N.I.					
FINALITA' DELL'INTERVENTO					
La trasformazione dell'area urbanistica costituisce espansione residenziale in località Cascina Barberis.					
SERVIZI PUBBLICI					
Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard devono essere realizzate prevalentemente a parcheggi.					
PARAMETRI EDILIZI					
a) tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)					
b) distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;					
c) distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;					
d) rapporto di copertura: 30%.					
VIABILITA'					
L'accessibilità agli edifici è prevista dalla via pubblica comunale esistente. (via Grange)					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.					
Tutti gli interventi edilizi si attuano rispettando le previsioni dei punti 6), 7), e 9) dell'art. 26 (IUA)					
Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.					
L'accesso dalla pubblica via non dovrà in alcun modo limitare o ridurre le funzionalità del canale di irrigazione.					
Il rilascio della convenzione è subordinato all'approvazione delle opere infrastrutturali dai relativi Enti competenti.					

MODIFICATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

CRIII/10 Tavola P 2.3/2

Area Urbanistica n. 2110

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Commercio - terziario (percentuale massima)		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	17.077
- Indice territoriale	mq/mq	0,20
- SUL totale	mq	3.415
di cui: residenziale	mq	3.415
commercio - terziario	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	15.180
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,23
- Superficie complessiva a servizi	mq	2.343
di cui: - fabbisogno interno	mq	1.897
per residenza	mq	1.897
commercio - terziario	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	76
------------------------	----	----

MODALITA' DI INTERVENTO

P.E.C.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/91. Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 LR 56/77.

SERVIZI PUBBLICI

Gli standard sono da reperire nella quota minima di cui all'art. 21 L.R. 56/77. Le aree a standard devono essere realizzate prevalentemente a parcheggi.

PARAMETRI EDILIZI

- tipologia edilizia: isolata o a schiera; 2pft + sottotetto abitabile (H=6,5 mt o 9,5 mt in caso di sottotetto abitabile)
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 30%.

VIABILITA'

con tracciato in "progetto prescritto" e "progetto proposto" nel rispetto delle indicazioni cartografiche.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali del nuovo intervento, in rapporto al tessuto edificato esistente ed al contesto in cui si colloca.

Gli standard a parcheggio dovranno risultare piantumati con alberature ad alto fusto.

Enti competenti, tenuto conto dei carichi insediativi generati dai PEC 5, 6, 10. Il progetto delle reti fognarie bianche e limitrofi (PEC 5 o 6).

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di Simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		70%
- Commercio (percentuale massima)		15%
- Terziario - attività al servizio della residenza (percentuale massima)		15%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	6.483
- Indice territoriale	mq/mq	0,30
- S.U.L. totale	mq	1.945
di cui:		
- residenziale	mq	1.361
- commercio	mq	292
- terziario	mq	292
- Superficie fondiaria	mq	4.766
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,41
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi (di cui 1717 disegnati)	mq	2.329
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	1.223
per		
- residenza	mq	756
-commercio	mq	233
- terziario	mq	233
- fabbisogno esterno	mq	1.106
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	30
------------------------	----	----

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

R.U.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

La trasformazione dell'area urbanistica è finalizzata alla sostituzione del tessuto edilizio dismesso dalla originaria attività con edifici per funzione ed impianto omogenei al tessuto circostante.

SERVIZI PUBBLICI

Le superfici destinate a standard devono essere reperite in conformità a quanto stabilito dal PRG, ed in presenza di attività commerciali, a quanto espressamente richiesto dalle leggi di settore.

Non è ammessa la monetizzazione degli standard.

La localizzazione dei parcheggi pubblici, o assoggettati ad uso pubblico, al servizio del commercio e del terziario, dovranno essere collocati in prossimità delle strutture destinate ai suddetti usi ed alla viabilità pubblica

Si prescrive la destinazione a verde pubblico delle aree a servizi indicate negli elaborati grafici (P2.3/2);

PARAMETRI EDILIZI

- altezza massima dei fabbricati: 3 p.f.t., 10,5 m.;
- tipologia edilizia: isolata, in linea, edifici specializzati terziari/commerciali;
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA
- rapporto di copertura: 35%

VIABILITA'

In particolare si prescrive la realizzazione del passaggio ciclo-pedonale lungo il confine nord dell'area di collegamento tra via Cafasse e l'area a servizi - campo giochi bimbi così come indicato in cartografia (Tavola P2.3/2). Creazione di

Creazione di pasaggi ciclo-pedonabili per il collegamento diretto tra la via Cafasse e le aree a servizi pubblici in fascia cimiteriale

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

individuare soluzioni progettuali in cui la capacità edificatoria risulti arretrata rispetto via Cafasse al fine di reperire spazi a parcheggio e aree pedonali

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di Simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		70%
- Commercio (percentuale massima)		15%
- Terziario - attività al servizio della residenza (percentuale massima)		15%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	4.066
- Indice territoriale	mq/mq	0,30
- S.U.L. totale	mq	1.220
di cui:		
- residenziale	mq	854
- commercio	mq	183
- terziario	mq	183
- Superficie fondiaria	mq	3.299
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,37
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi	mq	767
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	767
per		
- residenza	mq	474
- commercio	mq	146
- terziario	mq	146
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	19
------------------------	----	----

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

R.U.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La trasformazione dell'area urbanistica è finalizzata alla sostituzione del tessuto edilizio dismesso dalla originale attività con edifici per funzione ed impianto omogenei al tessuto circostante.

SERVIZI PUBBLICI

Le superfici destinate a standard devono essere reperite in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77, nonché a quanto espressamente richiesto dalle leggi di settore (D.lgs 114/98 e D.C.R. 563-13414/99, art. 25).

Non è ammessa la mon

La localizzazione dei parcheggi pubblici, o assoggettati ad uso pubblico, al servizio del commercio e del terziario, dovranno essere collocati in prossimità delle strutture destinate ai suddetti usi.

Si prescrive la destinazione a servizi a verde pubblico delle aree indicate negli elaborati grafici (P2.3/2);

PARAMETRI EDILIZI

- altezza massima dei fabbricati: 3 p.f.t., 10,5 m.;
- tipologia edilizia: isolata, in linea, edifici specializzati terziari/commerciali;
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art 51 delle NTA;
- rapporto di copertura: 35%.

VIABILITA'

L'intervento dovrà comprendere azioni atte a migliorare l'accessibilità ed i collegamenti con le aree esistenti ed in progetto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lo SUE dovrà interessare l'intera area.

I nuovi fabbricati dovranno collocarsi in posizione arretrata di almeno 10 metri rispetto a Via Cafasse.

DI/01

Tavola P2.3/1

Area Urbanistica n. 2100

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza		0%
- Produttivo - industriale (percentuale minima)		100%
- Terziario - commerciale (percentuale massima)		0%

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	46.543
- Indice territoriale	mq/mq	0,70
- SUL totale	mq	32.580
di cui:		
- residenziale	mq	0
- terziario-commercio	mq	0
- industriale	mq	32.580
- Superficie fondiaria	mq	37234
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,88
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi (di cui 8.673 mq disegnati)	mq	9309
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	9.309
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	0
- industriale	mq	9.309
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili	n°	0
------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

N.I.

FINALITA' DELL'INTERVENTO**SERVIZI PUBBLICI**

Le quantità a servizi devono essere reperite in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 nella percentuale del 20% della ST.

La localizzazione dei servizi andrà posta prioritariamente lungo la viabilità esistente, confermando ed integrando le indicazioni cartografiche.

PARAMETRI EDILIZI

- altezza massima dei fabbricati: 2 p.f.t. per palazzine uffici ed attività connesse;
- distanza minima tra fabbricati: 10 m. o in adiacenza;
- distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art. 51 delle NTA;

VIABILITA'

L'accesso all'area risulta soddisfatto dalla viabilità esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La fascia destinata a parcheggio ed a verde lungo la strada dovrà prevedere una adeguata piantumazione con alberi ad alto fusto.

AREA PDR/01

Tavola P2.4/1

Località: Centro

Numero area: 296

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		50%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		25%
- Artigianato		25%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	2.046
- Indice territoriale	mq/mq	
- S.U.L. totale (1)	mq	1.700
di cui:		
- residenziale	mq	850
- terziario-commercio	mq	425
- artigianato	mq	425
- Superficie fondiaria	mq	1.655
- Indice fondiario massimo	mq/mq	1,03
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi:	mq	391
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	391
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	340
- artigianato	mq	51
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0
-------------------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Attuazione delle previsioni già contenute nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 57-4788 del 24/04/91

SERVIZI PUBBLICI

Cessione di aree per ampliamento e sistemazione della piazza pubblica.

PARAMETRI EDILIZI

Vedi art. 26 delle NTA.

VIABILITA'

-

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Attuazione del PdR approvato con DCC n° 11 del 16/03/1992 e successive varianti.

AREA PDR/02

Tavola P2.4/1

Località: Centro

Numero area: 416

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		50%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		25%
- Artigianato		25%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	440
- Indice territoriale	mq/mq	
- S.U.L. totale	mq	711
di cui:		
- residenziale	mq	356
- terziario-commercio	mq	178
- artigianato	mq	178
- Superficie fondiaria	mq	287
- Indice fondiario massimo	mq/mq	2,48
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi:	mq	153
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	153
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	142
- artigianato	mq	11
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0
-------------------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area individuata dal PdR e al recupero volumetrico e funzionale degli edifici per residenza da integrare ed armonizzare con gli edifici esistenti e ricompresi nel PdR.

SERVIZI PUBBLICI

E' consentita la monetizzazione degli standard pubblici nelle quantità conformi ai disposti dell'art. 5 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI

Vedi art. 26 delle NTA.

VIABILITA'

Realizzazione di opere per il miglioramento del passaggio pedonale all'incrocio delle vie Borla e via Roma.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) problematiche di impianto urbanistico. Il progetto è finalizzato al recupero funzionale delle superfici esistenti. La particolare sensibilità del sito richiede interventi di recupero funzionale dell'esistente, anche con eventuali ricostruzioni.

b) Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali dell'intervento nel contesto ambientale in cui si colloca.

AREA PDR/03

Tavola P2.4/1

Località: Centro

Numero area: 300

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		50%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		25%
- Artigianato		25%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	1.459
- Indice territoriale	mq/mq	
- S.U.L. totale (1)	mq	1.107
di cui:		
- residenziale	mq	554
- terziario-commercio	mq	277
- artigianato	mq	277
- Superficie fondiaria	mq	1.179
- Indice fondiario massimo	mq/mq	0,94
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi:	mq	227
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	258
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	221
- artigianato	mq	36
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	53

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0
-------------------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area individuata dal PdR e al recupero volumetrico e funzionale degli edifici per residenza da integrare ed armonizzare con gli edifici esistenti e ricompresi nel PdR.

SERVIZI PUBBLICI

E' imposta la dismissione delle aree a servizi indicate in cartografia di Progetto.

E' consentita la monetizzazione degli standard pubblici per eventuali quote eccedenti a quelle indicate graficamente.

PARAMETRI EDILIZI

Vedi art. 26 delle NTA.

VIABILITA'

Allargamento del tratto di via Borla indicato in cartografia di Progetto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) problematiche di impianto urbanistico. Il progetto è finalizzato al recupero funzionale delle superfici esistenti tenuto conto dell'esigenza di ampliamento viario e della cessione delle aree per servizi indicate. La particolare sensibilità del sito rich

b) Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali dell'intervento nel contesto ambientale in cui si colloca.

AREA PDR/04

Tavola P2.4/1

Località: Minetti

Numero area: 412

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		50%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		25%
- Artigianato		25%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	628
- Indice territoriale	mq/mq	
- S.U.L. totale (1)	mq	992
di cui:		
- residenziale	mq	496
- terziario-commercio	mq	248
- artigianato	mq	248
- Superficie fondiaria	mq	414
- Indice fondiario massimo	mq/mq	2,40
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi:	mq	214
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	214
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	198
- artigianato	mq	16
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0
-------------------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area individuata dal PdR e al recupero volumetrico e funzionale degli edifici per residenza da integrare ed armonizzare con gli edifici esistenti e ricompresi nel PdR.

SERVIZI PUBBLICI

E' consentita la monetizzazione degli standard pubblici nelle quantità conformi ai disposti dell'art. 5 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI

Vedi art. 26 delle NTA.

VIABILITA'

Allargamento delle vie Susa e Rossini per la realizzazione di un marciapiede (mt. 1,5) lungo l'intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) problematiche di impianto urbanistico. Il progetto è finalizzato al recupero funzionale delle superfici esistenti. La particolare sensibilità del sito richiede interventi di recupero funzionale dell'esistente, anche con eventuali ricostruzioni.

b) Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali dell'intervento nel contesto ambientale in cui si colloca.

MODIFICATA A SEGUITO CONTRODEDUZIONI REGIONALI

AREA PDR/05	Tavola P2.4/2	Località: Grange
Numero area: 301		

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)		
- Residenza (percentuale minima)		100%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		0%
- Artigianato		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI			(in superficie)
- Superficie territoriale	mq		641
- Indice territoriale	mq/mq		
- S.U.L. totale (1)	mq		394
di cui:			
- residenziale	mq		394
- terziario-commercio	mq		0
- artigianato	mq		0
- Superficie fondiaria	mq		641
- Indice fondiario massimo	mq/mq		0,61
- Superficie a verde privato	mq		0
- Superficie complessiva a servizi:	mq		0
di cui:			
- fabbisogno interno	mq		0
per			
- residenza	mq		0
- terz.-comm.	mq		0
- artigianato	mq		0
- fabbisogno esterno	mq		0
- Strade	mq		0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)		
- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0

MODALITA' DI INTERVENTO
S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO
A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO
L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area individuata dal PdR e al recupero volumetrico e funzionale degli edifici per residenza ed attività agricole da integrare ed armonizzare con gli edifici esistenti e ricompresi nel PdR.
SERVIZI PUBBLICI E' consentita la monetizzazione degli standard pubblici nelle quantità conformi ai disposti dell'art. 5 delle NTA.
PARAMETRI EDILIZI Vedi art. 26 delle NTA.
VIABILITA' Per l'accessibilità si prescrive il miglioramento del passaggio esistente come indicato nelle tavole di progetto.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI a) <u>problematiche di impianto urbanistico</u> . Il progetto è finalizzato al recupero funzionale delle superfici esistenti. La particolare sensibilità del sito richiede interventi di recupero funzionale dell'esistente, anche con eventuali ricostruzioni. b) <u>Il progetto sarà integrato da elaborati grafici</u> atti a simulare aspetti formali dell'intervento nel contesto ambientale in cui si colloca.

AREA PDR/06

Tavola P2.4/1

Località: Minetti

Numero area: 427

DESTINAZIONE D'USO (Ipotesi di simulazione)

- Residenza (percentuale minima)		100%
- Terziario e Commercio (percentuale massima)		0%
- Artigianato		0%
- Densità abitativa	mq/ab	45

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

- Superficie territoriale	mq	202
- Indice territoriale	mq/mq	
- S.U.L. totale	mq	226
di cui:		
- residenziale	mq	226
- terziario-commercio	mq	0
- artigianato	mq	0
- Superficie fondiaria	mq	202
- Indice fondiario massimo	mq/mq	1,12
- Superficie a verde privato	mq	0
- Superficie complessiva a servizi:	mq	0
di cui:		
- fabbisogno interno	mq	0
per		
- residenza	mq	0
- terz.-comm.	mq	0
- artigianato	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	0
- Strade	mq	0

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

- Abitanti insediabili (incremento)	n°	0
-------------------------------------	----	----------

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E.

TIPO DI INTERVENTO

A.E.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area individuata dal PdR e al recupero volumetrico e funzionale degli edifici per residenza da integrare ed armonizzare con gli edifici esistenti.

SERVIZI PUBBLICI

E' consentita la monetizzazione degli standard pubblici nelle quantità conformi ai disposti dell'art. 5 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI

Vedi art. 26 delle NTA.

VIABILITA'

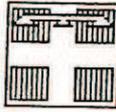
Realizzazione di opere lungo via Susa per la realizzazione di un marciapiede (mt. 1,5) lungo l'intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) problematiche di impianto urbanistico. Il progetto è finalizzato al recupero funzionale delle superfici esistenti. La particolare sensibilità del sito richiede interventi di recupero funzionale dell'esistente, anche con eventuali ricostruzioni.

b) Il progetto sarà integrato da elaborati grafici atti a simulare aspetti formali dell'intervento nel contesto ambientale in cui si colloca.

ALLEGATO 3
Stralcio Piano d'Area La Mandria



REGIONE PIEMONTE

DIREZIONE TURISMO - SPORT - PARCHI
SETTORE PIANIFICAZIONE AREE PROTETTE

SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE

PARCO REGIONALE LA MANDRIA

Legge Regionale 21 agosto 1978, n. 54

PIANO D'AREA

II VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

Capo I. Divieti generali

Art. 1. Norme vincolistiche

1. Su tutto il territorio del Parco (Area attrezzata e Zona di pre-Parco) non possono essere svolte attività ed effettuati interventi incompatibili con le finalità e gli obiettivi della legge istitutiva (legge regionale 21 agosto 1978, n. 54).

2. In particolare sul territorio del Parco, ai sensi degli articoli 9 e 10 della stessa legge regionale, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:

- a) aprire o coltivare cave di qualsiasi natura. Sono consentiti esclusivamente gli interventi per la stabilizzazione e regolazione dell'alveo dei corsi d'acqua;
 - b) operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio;
 - c) abbattere e comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
 - d) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola;
 - e) esercitare l'attività venatoria. Sono consentiti gli interventi tecnici di cui alla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;
 - f) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali.
3. Sul territorio dell'Area attrezzata, oltre ai divieti di cui al comma 2, è fatto divieto di:
- a) ridurre a coltura le aree boschive;
 - b) costruire nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali dell'area;
 - c) costruire nuove strade e ampliare le esistenti, se non in funzione delle attività presenti sul territorio o della fruibilità pubblica del Parco;
 - d) recingere le proprietà private, se non con siepi a verde.
4. Sono consentiti gli interventi previsti dai successivi articoli.

Capo II. Disciplina specifica per l'Area attrezzata

Art. 2. Area attrezzata

1. L'Area attrezzata, individuata nell'allegato cartografico n. 3v2 di cui alla presente variante di piano, è destinata a funzioni prevalentemente pubbliche con attività agricole qualificate e nel rispetto della tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica. Le specifiche attività sono disciplinate nei seguenti articoli.

Art. 3. Attività agricole

1. Per attività agricole si intendono le colture agrarie e gli allevamenti zootecnici. Le colture agrarie possono essere localizzate soltanto sui terreni agricoli attualmente a ciò destinati, su quelli attualmente incolti e non possono essere localizzate sui terreni

attualmente a copertura boschiva, così come definiti dai Piani di assestamento forestale vigenti, integrati dalla definizione di bosco di cui alla Relazione sulla gestione forestale, allegata alla presente variante di Piano. Sono consentiti gli interventi di ricostituzione del bosco in aree agricole.

2. Sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, la conduzione e l'insediamento di imprese agricole aventi le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla selvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini ed ovini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno per ogni 10 quintali di peso vivo di bestiame.

3. Non sono ammessi nuovi allevamenti avicoli e cunicoli; quelli esistenti dovranno essere riconvertiti ad attività compatibili con le finalità del Parco entro il termine di tre anni dall'approvazione del presente Piano.

4. È consentito l'allevamento di suini ed animali da cortile destinati ad autoconsumo.

5. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12, gli interventi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate come previsto dalla normativa di settore vigente e dai relativi programmi di attuazione. L'Ente di gestione e la Regione Piemonte promuovono e sostengono l'insediamento e la conversione delle attività agricole su modelli ecocompatibili.

6. L'impianto del pioppeto è normato al successivo articolo 4.

7. L'insediamento di nuove aziende agricole dovrà essere approvato dall'Ente di Gestione del Parco in base alle finalità istitutive del Parco ed ai criteri enunciati nel presente articolo, sulla base di piani aziendali triennali. Tali piani dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Ente di Gestione e dovranno contenere la indicazione dettagliata (corredata da planimetria e da ogni altro utile documento) delle zone boscate, delle zone a coltura ed incolte, dei tipi di coltura in atto e delle modifiche od innovazioni che si intendano apportare alle colture, delle quantità e qualità del bestiame che si intende allevare e del loro rapporto con la capacità produttiva del terreno. Il piano si intende approvato in caso di silenzio protratto oltre il quarto mese successivo alla sua presentazione.

Art. 4. Attività forestale

1. L'attività forestale è attuata secondo quanto previsto dai Piani di assestamento forestale vigenti.

2. Le prescrizioni contenute nella Relazione sulla gestione forestale, prima parte, allegata alla presente variante di Piano, costituiscono norme per la tutela ambientale e paesistica e definiscono gli obiettivi per la revisione dei Piani di assestamento forestale, in relazione alla necessità di adeguarsi ai nuovi orientamenti selvicolturali, tendenti ad una gestione multifunzionale dei boschi.

3. Sono soggetti a priorità di finanziamento ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/1990 gli interventi di imboscamento, di arboricoltura da legno attuata con specie autoctone e di miglioramento forestale, come previsto dai Regolamenti CEE e dalle norme regionali di attuazione. Non è ammesso l'impianto di nuovi pioppeti in quanto coltura agraria incompatibile, ai sensi dell'articolo 29, comma 2, lettera b) della l.r. 12/1990, con i caratteri ambientali e paesistici dell'Area attrezzata.

Art. 5. Attività di fruizione sociale

1. L'attività di fruizione è regolata secondo le seguenti direttive:

- a) nell'area di proprietà della Regione Piemonte è consentita la fruibilità secondo le norme dettate dalle Norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco (legge regionale 30 marzo 1987, n. 15). Le indicazioni contenute nella Relazione sulla fruizione ed accessibilità dell'Area attrezzata di proprietà regionale, allegata alla presente variante di Piano, definiscono gli obiettivi per la modifica e integrazione della l.r. 15/1987. In particolare, la ricettività dell'area di proprietà regionale dovrà essere favorita attraverso interventi tendenti al recupero e al miglioramento delle strutture esistenti, al fine di consentire il conseguimento delle finalità previste dall'articolo 4 della legge istitutiva del Parco, e tendenti a promuovere e gestire ogni iniziativa necessaria od utile per consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, a fini ricreativi, didattici e scientifici del territorio e dei beni mobili e immobili aventi interesse storico, culturale, ambientale e paesistico;
- b) al fine di consentire la fruibilità sociale delle aree di proprietà privata, ove l'attività stessa non contrasti con le attività economiche in esse condotte, la Regione, anche tramite l'Ente di Gestione, promuove iniziative atte all'acquisizione delle aree stesse, ovvero al convenzionamento con i proprietari, per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, didattiche e scientifiche estese al maggior numero di fruitori;
- c) nell'area sita nel Parco Basso occupata dagli impianti sportivi del Comune di Venaria Reale si potrà provvedere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo delle attuali strutture. Tali impianti sportivi dovranno essere rilocalizzati in altra area idonea nel Comune di Venaria Reale entro il 31 dicembre 2006, al fine di consentire la ricostituzione dell'unità paesaggistica del Parco Basso, da attuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6, comma 2, lettera e).
- d) la Cascina Parco Basso, sita lungo il viale Carlo Emanuele II, e la Cascina Oslera, di recente acquisizione regionale, sono destinate ad ospitare strutture al servizio del Parco, secondo le indicazioni di cui alla precedente lettera a).

Art. 6. Attività edilizia

1. L'attività edilizia deve essere coerente con le finalità e le caratteristiche del Parco e non può contrastare con i suoi valori ambientali e paesistici che devono essere prioritariamente salvaguardati e ripristinati nelle parti del Parco stesso soggette a degrado o ad alterazione.

2. L'attività edilizia è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:

- a) sono consentiti gli interventi di recupero e ampliamenti strettamente connessi all'attività agricola; sono altresì ammessi interventi di recupero, ampliamenti e nuove costruzioni strettamente connessi alle attività di vigilanza, di pronto intervento, di fruizione e comunque alle attività gestite direttamente dall'Ente di gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area.

È ammesso inoltre il mutamento di destinazione d'uso degli immobili di proprietà regionale nel rispetto delle finalità istitutive del Parco;

b) sono consentite, sugli edifici di proprietà privata, già ad uso agricolo, abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, opere di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) anche con mutamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali e ricettivi. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo sugli edifici abbandonati o dismessi dalla attività agricola alla data di approvazione della presente Variante di Piano e indicati con le lettere CS sull'allegato cartografico n. 3v2. E' vietato su tali edifici qualsiasi ampliamento, nonché la realizzazione di qualsiasi nuovo volume e di locali interrati. Gli interventi di recupero devono essere rivolti alla fedele conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario e possono prevedere l'utilizzo di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi e la realizzazione di nuovi orizzontamenti con aumento delle superfici utili. Tali interventi di recupero sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta che disciplini le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere e preveda l'impegno al mantenimento ed alla corretta gestione delle aree agricole e boscate.

c) non sono consentite nuove costruzioni a destinazione residenziale anche se a servizio dell'attività agricola; sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti e la realizzazione di autorimesse interrate per una superficie totale, compresa quella esistente, non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria residenziale; solo il lato d'ingresso sarà a vista e la copertura dovrà essere costituita da giardino pensile. E' consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati fino alla superficie utile massima di 25 mq e la realizzazione, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, di attrezzature per lo sport scoperte ad uso privato.

La normativa di cui alla presente lettera è estesa anche agli edifici residenziali compresi nelle aree individuate con la lettera Zs nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano;

d) l'area individuata con la lettera C nell'allegato cartografico n. 3v2, è oggetto di strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area stessa. In particolare tale strumento, formato ai sensi del titolo V della l.r. 56/1977 e s.m.i., dovrà prevedere:

- 1) l'individuazione degli immobili da sottoporre ad interventi di recupero e degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti da demolire;
- 2) la sistemazione delle aree esterne e la creazione o sistemazione degli accessi e dei parcheggi;
- 3) la definizione tipologica e planivolumetrica degli eventuali ampliamenti dei fabbricati industriali ed artigianali esistenti, da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- 4) la realizzazione di interventi volti a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dovuto alla presenza dei fabbricati esistenti, nonché delle recinzioni improprie, anche mediante mascherature.

Nelle more dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;

e) l'area individuata con la lettera T nell'allegato cartografico n. 3v2, esclusi gli edifici e pertinenze dirette del Castello di Venaria Reale, è oggetto di riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica, da attuarsi attraverso strumenti urbanistici esecutivi o accordi di programma, formulati anche sulla base delle indicazioni contenute nei provvedimenti adottati a livello nazionale e regionale, finalizzati al recupero ed al riuso del complesso architettonico costituito dal Castello di Venaria Reale, dal Borgo Castello della Mandria e dalle loro pertinenze; tali strumenti o accordi di programma dovranno prevedere:

- 1) la ricostituzione, nelle aree del Parco Basso e dei Quadrati, della connessione architettonico-paesaggistica tra il Castello di Venaria Reale ed il principale accesso all'area di proprietà regionale, denominato "Ponte Verde", secondo gli schemi compositivi sei-settecenteschi;
- 2) la realizzazione di infrastrutture e servizi per la fruizione del Parco e del Castello di Venaria Reale, tenuto conto di quanto stabilito al precedente articolo 5, comma 1, lettera d) ed ai successivi articoli 7, 8, comma 1, lettera b) e 14.

Nelle more dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere attuati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei fabbricati industriali e residenziali esistenti; su tali fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;

- f) l'area individuata con la lettera R nell'allegato cartografico n. 3v2 è oggetto di intervento di recupero ambientale al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi; su di essa, limitatamente all'area R1, è consentita la prosecuzione dell'attività di lavorazione degli inerti in esercizio, cessata la quale tutti gli impianti dovranno essere smantellati ed eventualmente rilocalizzati. È esclusa qualsiasi attività estrattiva e la realizzazione di nuovi fabbricati. Sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza; nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale.
- g) sono consentiti, sugli edifici artigianali esistenti non compresi nelle aree individuate con le lettere C, D, R e T nell'allegato cartografico n. 3v2, gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;
- h) nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2 con la lettera W sono consentiti, sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante al Piano d'Area, a servizio dei campi da golf, interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché ampliamenti fino ad un massimo di 6000 mq di superficie lorda di pavimento compresa quella esistente per ciascuna delle due società sportive. E' altresì consentita la realizzazione di locali interrati destinati a deposito attrezzature, servizi, parcheggi, nelle aree di pertinenza degli edifici fino ad un massimo di 1,5 mq ogni 10 mc di volumetria disponibile. Nelle aree individuate con la lettera W nell'allegato cartografico n. 3v2 sono consentite le normali operazioni di manutenzione ed adeguamento dei campi da

golf, nel rispetto delle norme di cui alla legge istitutiva. È consentito il completamento a 36 buche dei percorsi dei campi da golf nel pieno rispetto delle valenze naturalistiche, ambientali e paesaggistiche dell'Area protetta. La realizzazione degli interventi di ampliamento dei fabbricati e delle aree di gioco sono subordinati alla approvazione da parte dell'ente di gestione dell'Area protetta di un progetto complessivo di riqualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica delle strutture e delle aree di pertinenza.

- i) è vietato realizzare o collocare costruzioni temporanee per qualsiasi uso, fatta eccezione per eventuali servizi di cantieri edilizi o stradali aperti in base a regolare autorizzazione ovvero per costruzioni finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente, nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- l) nell'area di proprietà regionale è consentita la posa di recinzioni, costituite da staccionate in legno o da siepi con interposta rete metallica. È comunque vietato l'uso di filo spinato, quello già collocato andrà rimosso entro un anno dall'approvazione della presente variante di Piano;
- m) è vietato il deposito di materiali di qualsiasi genere, salvo le eventuali esigenze di cantieri stradali o edilizi aperti in base a regolare autorizzazione;
- n) sono comunque vietate costruzioni di qualsiasi tipo nei boschi, fatte salve quelle finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente, nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- o) è vietata ogni nuova costruzione lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nell'allegato cartografico n. 5, alla D.C.R. n. 441-6439 del 28 luglio 1983, secondo i limiti di distanza previsti dall'articolo 29 della l.r. 56/1977, e successive modificazioni ed integrazioni; sono fatte salve le opere connesse alla fruizione ed alla vigilanza nei limiti di cui al terzo comma dell'articolo 27 della l.r. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni e quelle connesse alla conservazione ed al mantenimento dei corsi d'acqua, dei laghi e delle zone umide predette;
- p) è consentita la collocazione di serbatoi per gas liquefatti, purché interrati e con copertura metallica;
- q) sono comunque ammesse le strutture e le attrezzature connesse alle attività di protezione civile e di soccorso pubblico.

3. Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località, alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o ripristino di modalità costruttive e materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica.

4. Gli indirizzi relativi all'utilizzo e alla valorizzazione della "Venaria Reale", costituita dal complesso di immobili di proprietà pubblica presenti nell'Area attrezzata, sono indicati nella Relazione sugli indirizzi per l'utilizzo e la valorizzazione della Venaria Reale, allegata alla presente variante di Piano; gli stessi costituiscono elementi indicativi e non vincolanti.

Art 7. Accessi all'area di proprietà regionale e parcheggi

1. L'area di proprietà regionale è accessibile attraverso la fruizione pedonale e ciclabile, salvo quanto previsto dalle norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco (l.r. 15/1987). Gli accessi a tale area sono individuati nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, ove sono individuate anche le aree destinate ai parcheggi, contrassegnate con la lettera P racchiusa in un cerchio; in particolare le aree a parcheggio previste nel Comune di Venaria Reale sono quelle definite nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro relativo al Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia della Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria, adottato con D.P.G.R. 10 settembre 1999, n. 64.

2. I progetti relativi alle aree a parcheggio, di cui al presente articolo, sono comunque sottoposti all'esame della Commissione ex art. 91 bis della l.r. 56/1977.

Art. 8. Infrastrutture

1. Le infrastrutture dell'Area attrezzata sono così regolate:

- a) la viabilità deve essere limitata all'attuale rete stradale e viaria minore. Si potrà intervenire esclusivamente con interventi di ripristino e ristrutturazione che favoriscano le attività agricole e forestali, di fruizione, di gestione del Parco, di prevenzione incendi e che consentano l'accesso alle residenze. Non è consentita l'asfaltatura delle strade; sono consentiti interventi di stabilizzazione del fondo stradale con materiali ecocompatibili. I materiali utilizzati per la realizzazione del manto stradale devono assicurare una colorazione tale da non costituire elemento di impatto visivo;
- b) il Viale Carlo Emanuele II nel Comune di Venaria, a seguito della realizzazione del nuovo accesso automobilistico di cui al successivo articolo 14, è destinato ad ingresso pedonale e ciclabile, fatto salvo quanto previsto dalle Norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco;
- c) è consentita la costruzione di linee elettriche e telefoniche con priorità per quelle destinate ai servizi generali del Parco; è obbligatorio l'interramento delle linee stesse;
- d) sono consentite le opere infrastrutturali primarie necessarie all'abitabilità, alla fruizione e alle attività economiche (fognature bianche e nere, impianti di adduzione del gas, acquedotti, impianti di depurazione etc.) purché non alterino le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- e) è consentita la costruzione di un nuovo ponte sul torrente Ceronda per collegare la nuova strada di cui al successivo articolo 14 con il Parco Basso;
- f) la possibilità di ampliare il cimitero di Venaria Reale, ubicato in via don Sapino, entro il perimetro dei Quadrati all'interno dell'area indicata con la lettera T nell'allegato cartografico n. 3v2, è subordinata alla verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici esecutivi o gli accordi di programma di cui all'articolo 6, lettera e).
- g) è consentita la realizzazione di un nuovo tratto stradale di raccordo in prolungamento del corso Macchiavelli, nel Comune di Venaria Reale, sul tracciato indicato nell'allegato cartografico n. 3v2, in aderenza al perimetro dell'area individuata con la lettera C, in conformità a quanto previsto nell'Accordo di Programma Quadro relativo al Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia della Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria, adottato con D.P.G.R. 10 settembre 1999, n. 64.

Art. 9. Piste di collaudo

1. Il Piano Territoriale Regionale, di cui all'articolo 3 della l.r. 56/1977, e s.m.i., prevede il sito destinato alla rilocalizzazione delle piste di collaudo presenti nell'Area attrezzata; l'area interessata dalle strutture delle piste di collaudo FIAT è individuata con la lettera D nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano.

2. La rilocalizzazione dovrà essere completata entro il 31 dicembre 2010.

3. Con convenzione da stipularsi tra la Regione Piemonte e la proprietà sono disciplinate le procedure e la tempistica di tale rilocalizzazione, la dismissione della proprietà alla Regione Piemonte e gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico. La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e delle strutture è subordinata alla stipula della suddetta convenzione.

Art. 10. Aree di particolare interesse naturalistico

1. Nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, quali Aree di particolare interesse naturalistico sono consentiti esclusivamente interventi tecnici e scientifici diretti al mantenimento ed al miglioramento delle valenze naturalistiche.

2. Fino alla data di approvazione del Piano naturalistico previsto ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 12/1990, tali interventi sono approvati dall'Ente di gestione dell'Area protetta, in conformità con le linee di indirizzo per la gestione naturalistica contenute nella Relazione sulla gestione naturalistica allegata alla presente variante di Piano.

Capo III. Normativa della Zona di pre-Parco

Art. 11. Attività agricole

1. Per attività agricole si intendono le colture agrarie e gli allevamenti zootecnici. Le colture agrarie possono essere localizzate sui terreni agricoli attualmente a ciò destinati, su quelli attualmente incolti e non possono essere localizzate sui terreni attualmente a copertura boschiva, così come definiti dai Piani di Assestamento forestale vigenti, integrati dalla definizione di bosco di cui alla Relazione sulla gestione forestale, allegata alla presente variante di Piano.

2. Sono consentiti gli interventi di ricostituzione del bosco in aree agricole.

3. Sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 25 della l.r. 56/1977, la conduzione e l'insediamento di imprese agricole aventi le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini ed ovini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano almeno di un ettaro di superficie agricola utilizzata per ogni 20 quintali di peso vivo di bestiame.
- d) imprese di cui alle precedenti lettere a), b), c) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni

caso la materia prima lavorata dovrà pervenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

4. È consentito l'allevamento di suini destinati ad autoconsumo.

5. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/90, gli interventi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate, come previsto dalla normativa di settore vigente e dai relativi programmi di attuazione.

6. L'Ente di gestione e la Regione Piemonte promuovono e sostengono l'insediamento e la conversione delle attività agricole su modelli ecocompatibili.

Art. 12. Attività forestale

1. L'attività forestale è attuata secondo le prescrizioni del Piano di assestamento forestale vigente. Le indicazioni contenute nella Relazione sulla gestione forestale, seconda parte, allegata alla presente variante di Piano, costituiscono norma per la tutela ambientale e paesistica e definiscono gli obiettivi per la revisione del Piano di assestamento forestale per la Zona di pre-Parco, in relazione alla necessità di adeguarsi ai nuovi orientamenti selvicolturali tendenti ad una gestione multifunzionale dei boschi.

2. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/1990, gli interventi di imboscimento attuato con specie autoctone, di miglioramento forestale e di arboricoltura da legno, come previsto dai Regolamenti CEE e dalle norme regionali di attuazione.

Art. 13. Aree di particolare interesse naturalistico

1. Nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, quali Aree di particolare interesse naturalistico sono consentiti esclusivamente interventi tecnici e scientifici diretti al mantenimento ed al miglioramento delle valenze naturalistiche.

2. Fino alla data di approvazione del Piano naturalistico previsto ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 12/1990, tali interventi sono approvati dall'Ente di gestione dell'Area protetta, in conformità con le linee di indirizzo per la gestione naturalistica contenute nella Relazione sulla gestione naturalistica, allegata alla presente variante di Piano.

Art. 14. Viabilità e accessi all'Area attrezzata

1. Non è ammessa la costruzione di nuove strade, fatte salve quelle al servizio delle attività agricole e forestali presenti nella Zona di pre-Parco, strade che dovranno comunque essere previste nello strumento urbanistico comunale, e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

2. È consentita la realizzazione di un collegamento stradale tra la strada provinciale delle Valli di Lanzo e il Parco Basso; tale collegamento sarà definito congiuntamente alla redazione dello strumento urbanistico esecutivo o dell'accordo di programma previsto per la riqualificazione dell'area T di cui all'articolo 6, comma 2, lettera e).

3. La realizzazione della variante della strada provinciale delle Valli di Lanzo, prevista al fine di escludere il transito veicolare dal centro di Venaria Reale, potrà essere realizzata nel rispetto dell'inderogabile esigenza di preservare l'unità paesaggistico-ambientale del Parco Basso e dei Quadrati, di minimizzare gli impatti sulle attività e sulle strutture agricole e sul

paesaggio anche attraverso la previsione di incroci a raso, di rispettare la fascia di pertinenza fluviale della Stura di Lanzo.

4. È ammessa la realizzazione della variante di Via De Gasperi in corrispondenza dell'incrocio con Via Venaria, prevista dal P.R.G.C. del Comune di Druento.

5. Al fine di migliorare l'accessibilità all'Area attrezzata ed al complesso di Venaria Reale, potranno essere realizzati, nel pre-Parco, parcheggi e servizi destinati alla fruizione delle aree individuate con la lettera P racchiusa in un cerchio nell'allegato cartografico n. 3v2; in particolare le aree a parcheggio previste nel Comune di Venaria Reale sono quelle definite nell'ambito dell'Accordo di programma sottoscritto per il restauro della Reggia della Venaria Reale. I progetti relativi alle aree a parcheggio sono comunque sottoposti all'esame della Commissione ex art. 91 bis della l.r. 56/1977.

6. È previsto inoltre un nuovo accesso pedonale e ciclabile all'Area attrezzata, in prossimità della Cascina Oslera, in relazione alla previsione di utilizzo della stessa stabilito al precedente articolo 5; l'accesso dovrà essere realizzato in modo tale da escludere l'attraversamento in superficie della strada provinciale delle Valli di Lanzo. L'individuazione di un adeguato parcheggio in pre-Parco a servizio di tale accesso è demandata ad apposita variante dello strumento urbanistico generale comunale.

Art. 15. Attività edilizia

1. L'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- a) è consentita la costruzione di abitazioni rurali nelle zone agricole; gli indici di densità fondiaria sono quelli stabiliti dall'articolo 25 della l.r. 56/1977; non è comunque consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni alla Zona di pre-Parco. Sono altresì consentiti sulle abitazioni rurali gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- b) l'edificazione delle strutture e delle attrezzature al servizio delle attività agricole, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per l'ampliamento dell'esistente, è subordinata alla presentazione al Sindaco dell'Atto di impegno di cui all'articolo 25, settimo comma, della l.r. 56/1977 ed è soggetta alle seguenti norme:
 - 1) altezza massima m. 6 all'intradosso del solaio di copertura, misurata all'imposta delle falde, esclusi i silos ed i serbatoi;
 - 2) superficie coperta edificata ad intervento ultimato, compresa quella esistente, pari a 100 mq/ha per aziende con superficie fino ad 1 ettaro con incremento di 65 mq. per ogni ettaro eccedente il primo per tutte le altre aziende, fino ad un massimo di 2500 mq.;
- c) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali e ricettivi degli edifici agricoli abbandonati o dismessi da tale attività alla data di approvazione della presente variante di Piano;
- d) gli insediamenti industriali e relativi servizi debbono essere contenuti esclusivamente all'interno delle aree individuate con la lettera F nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano. Nelle aree individuate con la lettera G le ristrutturazioni degli impianti produttivi debbono essere attuate secondo i disposti di cui all'articolo 53 della l.r. 56/1977 e s.m.i.
Nelle aree individuate con la lettera F gli ampliamenti e le nuove costruzioni, consentiti nel rispetto dei parametri edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali per tali destinazioni d'uso, sono subordinati alla stipula di una

Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta o di un Atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, nonché le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente ai seguenti aspetti:

- 1) demolizione degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti;
- 2) creazione o sistemazione degli accessi e dei parcheggi;
- 3) realizzazione di interventi volti a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dovuto alla presenza dei fabbricati esistenti e delle recinzioni improprie, anche mediante mascherature.

Nella zona F posta in adiacenza al centro abitato del Comune di Robassomero ed in fregio allo Stura di Lanzo, al fine di garantire la messa in sicurezza dell'area sotto il profilo idrogeologico, dovrà essere prevista, in apposita variante allo strumento urbanistico generale comunale, la definizione della specifica disciplina urbanistico-edilizia, da redigersi sulla base di approfonditi studi, nonché delle prescrizioni dei Piani elaborati dalla Regione, dall'Ente di gestione del Parco e dall'Autorità di Bacino relativi all'asta fluviale; nelle more di approvazione della predetta variante è vietata la realizzazione di nuovi impianti produttivi, il potenziamento di quelli esistenti e la trasformazione dei tipi di lavorazione in atto.

- e) gli insediamenti artigianali e relativi servizi debbono essere contenuti all'interno delle sole aree a tale scopo individuate nel presente Piano e indicate con la lettera H nell'allegato cartografico n. 3v2; tali insediamenti possono altresì essere contenuti nelle aree individuate con la lettera F;
- f) è consentita la ristrutturazione dei fabbricati industriali e artigianali esistenti non compresi nelle aree contrassegnate con le lettere F, G e H nell'allegato cartografico n. 3v2. È consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati, in misura non superiore al 40% della superficie coperta esistente (calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), con un massimo di mq. 1000; 100 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Gli ampliamenti di cui sopra sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta o di un Atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte, nonché l'attuazione di un piano di sviluppo occupazionale adeguato agli ampliamenti previsti. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente agli aspetti descritti alla precedente lettera d);
- g) è consentita la ristrutturazione dei fabbricati ad uso commerciale e dei pubblici esercizi. È consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati, in misura non superiore al 20% della volumetria esistente (calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), con un massimo di 300 mc; 100 mc sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Gli ampliamenti di cui sopra sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune o di un atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, nonché le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente agli aspetti descritti alla precedente lettera d);

h) è consentita la costruzione di edifici residenziali nelle aree individuate con le lettere I ed L nell'allegato cartografico n. 3v2, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici dei Comuni di competenza.

Nelle aree individuate con le lettere M e N nell'allegato cartografico n. 3v2 si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici dei Comuni di Robassomero e di Ciriè.

Su tutto il territorio del pre-Parco sono consentiti gli interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) degli edifici residenziali esistenti; sono altresì consentiti, sugli edifici non compresi tra quelli di interesse storico-artistico indicati all'articolo 24, quarto comma della l.r. 56/1977 e s.m.i., gli interventi di ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti "una tantum", finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario ed al miglioramento funzionale delle unità abitative esistenti, con un massimo del 20% delle volumetrie esistenti (calcolate al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), e comunque non eccedenti mc. 150; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli interventi di ristrutturazione e che comportano aumento di volumetria dovranno prevedere la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area di pertinenza. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente ai seguenti aspetti:

- 1) demolizione degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti;
- 2) sistemazione delle aree esterne e degli accessi;
- 3) adeguamento delle recinzioni ai tipi descritti alla lettera s), ovvero mascheratura delle stesse con siepi.

Potrà essere mantenuta la volumetria di manufatti abbattuti, purché regolarmente autorizzati o condonati ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i. I materiali impiegati negli interventi di recupero e negli ampliamenti dovranno garantire il corretto inserimento ambientale degli stessi.

È consentita la costruzione di rimesse per autovetture. La superficie totale, compresa quella esistente, dei volumi fuori terra destinati a rimesse non potrà superare in ogni caso 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale; nel caso in cui la rimessa sia costituita da basso fabbricato isolato, la copertura dovrà essere a falde con manto in tegole curve. In alternativa potranno essere realizzate autorimesse interrato per una superficie totale, compresa quella esistente, non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di volume residenziale; solo il lato d'ingresso sarà a vista e la copertura dovrà essere costituita da giardino pensile;

- i) è consentita la collocazione di serbatoi per gas liquefatti, purché interrati e con copertura metallica;
- l) è vietato realizzare o collocare costruzioni temporanee destinate a qualsiasi uso, fatta eccezione per eventuali servizi di cantieri edili o stradali aperti in base a regolari autorizzazioni ovvero per costruzioni finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- m) sono comunque vietate costruzioni di qualsiasi tipo nei boschi, fatte salve quelle finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso;
- n) è vietata ogni nuova costruzione lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza,

individuati nell'allegato cartografico n. 5, della D.C.R. n. 441-6439 del 28 luglio 1983, secondo i limiti di distanza previsti all'articolo 29 della l.r. 56/1977 e s.m.i.; sono fatte salve le opere connesse alla fruizione ed alla vigilanza nei limiti di cui all'articolo 27, terzo comma della l.r. 56/77 e quelle connesse al mantenimento dei corsi d'acqua, dei laghi e delle zone umide predette;

- o) sono comunque ammesse le strutture e le attrezzature connesse alle attività di protezione civile e di soccorso pubblico.
- p) sono ammesse, nei limiti della presente normativa, attività agrituristiche, sportive, ricreative, previo convenzionamento con l'Ente di Gestione e con il Comune o i Comuni interessati;

- q) l'area individuata con la lettera Z nell'allegato cartografico n. 3v2, posta nel Comune di Druento, è destinata ad attività culturali, ricreative, sportive, agricole, agrituristiche e ricettive compatibili con le finalità di tutela dell'Area protetta.

Gli spazi e le strutture da realizzarsi nell'area devono consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, come stabilito all'articolo 4 della l.r. 54/1978.

L'utilizzo dell'Area è subordinato alla redazione di uno o più strumenti urbanistici esecutivi, formati ai sensi del titolo V della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzati a definire i tipi di attività, le tipologie e le modalità d'intervento, nel rispetto delle finalità di tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'Area protetta.

Tali strumenti urbanistici esecutivi comprendono uno studio idraulico riguardante un tratto di fiume sufficientemente esteso a monte ed a valle dell'area.

Occorrerà tenere conto della necessità di salvaguardare l'ambito di divagazione dei torrenti Casternone e Ceronda ai fini del mantenimento del loro equilibrio geomorfologico e degli habitat naturali ad esso connessi, anche in conformità alle disposizioni emanate dall'Autorità di bacino ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i..

Non sono ammesse nuove opere di regimazione idraulica, fatte salve quelle indispensabili per la tutela dei manufatti esistenti e per la incolumità della popolazione o comunque inserite negli schemi previsionali e programmatici di cui all'articolo 31 della citata legge 183/1989.

Lo/Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere:

- 1) la riqualificazione delle sponde dei torrenti Ceronda e Casternone nel tratto compreso nell'area, ai fini di una migliore fruibilità pubblica della zona, anche attraverso la realizzazione di piste pedonali e ciclabili.
- 2) fasce di rispetto dai torrenti suddetti, secondo quanto previsto alla precedente lettera n). I parcheggi pubblici, consentiti entro tali fasce ai sensi del terzo comma dell'articolo 27 della l.r. 56/1977 e s.m.i., potranno essere realizzati soltanto sulla destra orografica del Ceronda, ad una distanza comunque non inferiore a 50 metri dal torrente ed avere pavimentazioni non impermeabili.
- 3) una fascia di rispetto dal muro di cinta dell'Area attrezzata del Parco, di larghezza pari ad almeno 50 metri, sulla quale valgono le norme previste alla precedente lettera n);
- 4) soluzioni progettuali atte a garantire il massimo rispetto della morfologia del territorio, evitando in modo assoluto scavi o riporti di terreno, fatte salve temporanee esigenze di cantiere;
- 5) la riduzione al minimo indispensabile delle superfici impermeabili;
- 6) le modalità per il recupero ed il riuso della cascina dell'Istituto Zooprofilattico destinata ad accogliere attività connesse con la fruizione e la vigilanza del Parco; a

tal fine la cascina può eventualmente essere ampliata con un massimo del 50% della volumetria esistente;

- 7) le modalità per il recupero e la riconversione degli edifici industriali ed artigianali compresi nell'area ad attività culturali, ricreative, sportive, agrituristiche e ricettive compatibili con le finalità di tutela del Parco, qualora esistano i presupposti per l'applicazione dell'articolo 53 della l.r. 56/77 e s.m.i. (stabilimenti dismessi o cessazione di attività). In questo caso è consentito un incremento di cubatura non superiore al 20% di quella esistente, calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria, fino ad un massimo di 1500 mc; 300 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale. Qualora invece sia mantenuta la destinazione industriale o artigianale sono ammessi gli interventi di cui alla lettera f), ridotti del 50%;
- 8) la tipologia e le caratteristiche costruttive delle nuove strutture edilizie eventualmente necessarie ad ospitare i servizi di pertinenza delle attrezzature consentite. Tali strutture, realizzabili soltanto nella zona posta sulla destra orografica dei torrenti, saranno dimensionate nella misura strettamente necessaria alle attività da svolgersi nell'area, avranno non più di un piano fuori terra, coperture a falde con manto di tegole curve, tipologia e materiali compatibili con quelli tipici della zona; ogni altra nuova struttura edilizia non è consentita;
- 9) il miglioramento o la ricostituzione della copertura boschiva nelle aree libere;
- 10) la valorizzazione ed il completamento del percorso di accesso al Parco costituito dalla strada Antica di La Cassa, attraverso la realizzazione di filari alberati, la previsione di piste pedonali e ciclabili, la sistemazione del manto stradale con materiali di colore tale da non costituire elemento di impatto visivo;
- r) l'area individuata con le lettere CA nell'allegato cartografico n. 3v2 è destinata a campeggio ed è soggetta alla normativa di cui alla l.r. 31 agosto 1979, n. 54 e s.m.i.;
- s) è consentito recingere le aree di pertinenza dei fabbricati con staccionate in legno o con siepi, ovvero con cancellate o rete metallica, anche su zoccolo in calcestruzzo o muratura di altezza non superiore a cm. 30. In ogni caso la recinzione dovrà essere a giorno ed avere un'altezza totale non superiore a cm. 200;
- t) nell'area individuata con la lettera E nell'allegato cartografico n. 3v2 è consentita la realizzazione di una elisuperficie e delle relative strutture di servizio, purché nell'impianto si svolgano anche attività di interesse pubblico;
- u) i Comuni sono tenuti a verificare, ai fini del rispetto del vincolo di legge richiamato all'articolo 1, comma 2, lettera b) delle presenti norme, che gli interventi edilizi non comportino scavi o riporti di terra tali da alterare la morfologia del territorio. Sono tenuti inoltre a promuovere l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica in luogo della realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo. Questi ultimi, da autorizzarsi solo in caso di assoluta necessità, devono essere progettati in modo da ridurre quanto più possibile l'impatto;
- v) è vietato il deposito di materiali di qualsiasi genere, tranne quelli legati all'attività agricola e forestale, fatte salve le eventuali esigenze temporanee di cantieri stradali o edilizi aperti in base a regolare autorizzazione.

2. Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche della località, alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o al ripristino di modalità costruttive e di materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica.

Art. 16. Infrastrutture

1. La realizzazione di infrastrutture nella Zona di pre-Parco è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- a) oltre a quanto previsto dal precedente articolo 14, sono consentiti gli interventi di normale manutenzione delle strutture viarie esistenti e, sulla base di documentate esigenze tecniche probanti di potenziamento infrastrutturale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza, l'ampliamento delle stesse;
- b) è consentita la costruzione di linee elettriche aeree fino a 15 KV; le altre linee elettriche devono essere interrato. Sono altresì consentite linee aeree telefoniche;
- c) sono consentite le opere infrastrutturali primarie necessarie all'abitabilità, alla fruizione e alle attività economiche (fognature bianche e nere, impianti di adduzione del gas, acquedotti, impianti di depurazione etc.) purché non alterino le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- d) è consentita inoltre la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti senza che ciò costituisca variante al presente Piano d'Area, nonché il recupero e l'adeguamento di quelle esistenti.
- e) l'area individuata con le lettere CO nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, è destinata alla realizzazione del bacino di rimodulazione delle acque, degli impianti di potabilizzazione, dell'impianto idroelettrico e delle relative infrastrutture connesse con la realizzazione dell'invaso idrico di Combanera nel Comune di Viù; il perimetro dell'area effettivamente occupata dagli impianti e dalle infrastrutture potrà essere più precisamente definito in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al presente Piano.

Capo IV. Sanzioni e norme finali

Art. 17. Sanzioni

1. Le violazioni alle norme di cui all'articolo 1 della presente Normativa comportano le sanzioni previste all'articolo 11 della l.r. 54/1978.
2. Le violazioni alle norme forestali ed agricole contenute nel presente Piano comportano le sanzioni previste dalle leggi regionali e statali in materia di foreste e di attività agropastorali e di tutela ambientale.
3. Le violazioni alle altre norme contenute nel presente Piano comportano le sanzioni previste dalle leggi regionali e statali in materia urbanistico-edilizia e di tutela dei beni ambientali e paesistici.

Art. 18. Norme finali

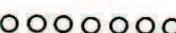
1. Su tutto il territorio del Parco è vietata l'apposizione di qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario, fatta salva la segnaletica indicante attività economiche e di fruizione che si svolgono nell'area del Parco.
2. L'indicazione, nell'allegato cartografico n.3v2, dei Corridoi ecologici e paesaggistici da preservare sottolinea l'opportunità di prevedere, in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, specifiche norme di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Il presente Piano, a norma dell'articolo 13 della l.r. 54/1978, costituisce a tutti gli effetti stralcio del Piano Territoriale; esso costituisce inoltre Piano per il Parco di cui al comma 1 dell'articolo 25 della legge 6 dicembre 1991, n. 394.
4. Le indicazioni contenute nel presente Piano e le relative norme di attuazione sono efficaci e vincolanti dalla data di entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Regionale di approvazione del Piano medesimo, che sostituisce la strumentazione territoriale ed urbanistica di qualsiasi livello, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 12/1990.
5. Il presente Piano esplica i suoi effetti anche ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431, e pertanto costituisce strumento di tutela a norma dell'articolo 2 della l.r. 3 aprile 1989, n. 20; per le procedure autorizzative valgono le disposizioni di cui all'articolo 13 della legge medesima.

- G** Aree di ristrutturazione degli impianti produttivi
- H** Area artigianale di riordino e completamento
- I-L** Aree residenziali di completamento
- M-N** Aree di applicazione delle previsioni dei P.R.G.C. di Robassomero e Ciriè
- CA** Campeggio
- CO** Area destinata ad impianti idropotabili ed idroelettrici
- Z** Area di fruizione pubblica
- E** Area destinata ad elisuperficie

////// **CORRIDOI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI DA PRESERVARE**

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO

- 1** Brughiere di Pian Costere
- 2** Laghi artificiali della Tenuta "I Laghi"
- 3** Lago Risera'
- 4** Lago della Verna
- 5** Lanche Ferloc
- 6** Lago dei Germani
- 7** Prati umidi dei Galliassi
- 8** Lanca della Bassa delle Cannette
- 9** Lanca della Bassa dei Cani
- 10** Lanca della Bassa Madrello
- 11** Lanca del Valsoglia
- 12** Lanca della Bassa Colleria
- 12** Fascia fluviale della Stura di Lanzo
- 14** Lanche del Ceronda
- 15** Lago di Pralungo

-  Confine dell'Area attrezzata
-  Confine della Zona di pre-Parco
-  Accessi
-  Parcheggi
-  Nuova viabilità prevista in Area attrezzata

AREA ATTREZZATA

-  Area oggetto di riqualificazione ambientale-paesaggistica e di riordino impianti industriali e artigianali
-  Area oggetto di riqualificazione ambientale-paesaggistica e per infrastrutture e servizi per la fruizione del Parco e del Castello di Venaria Reale
-  Area oggetto di intervento di recupero ambientale
-  Aree delle piste di collaudo FIAT
-  Aree residenziali
-  Aree dei campi da golf
-  Cascine abbandonate o dismesse

ZONA DI PRE-PARCO

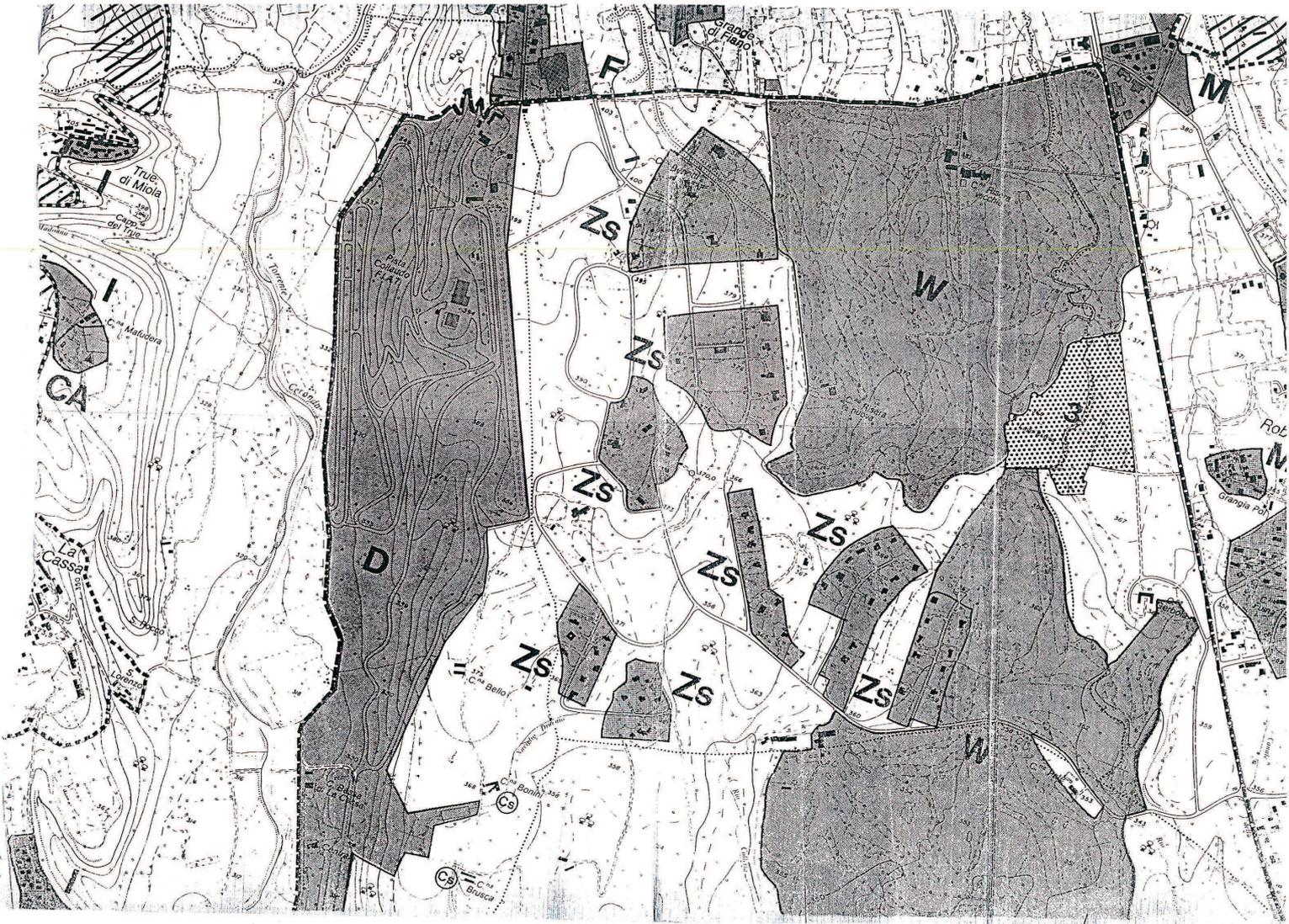
-  Aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento
-  Aree di ristrutturazione degli impianti produttivi
-  Area artigianale di riordino e completamento
-  Aree residenziali di completamento
-  Aree di applicazione delle previsioni dei P.R.G.C. di Robassomero
-  Campeggio
-  Area destinata ad impianti idropotabili ed idroelettrici
-  Area di fruizione pubblica
-  Area destinata ad elisuperficie

 **CORRIDOI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI DA PRESERVARE**

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALIST

-  Brughiere di Pian Costere
-  Laghi artificiali della Tenuta "i Laghi"
-  Lago Risera





INDICE

CONTRODEDUZIONI ALLE RICHIESTE DI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI REGIONALI (L.R. 56/77, ARTICOLO 15 - 15° COMMA)	1
TITOLO I	2
NORME GENERALI	2
<i>Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano</i>	2
<i>Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme e delle indicazioni cartografiche</i>	3
<i>Art. 3 Elaborati della Variante di Revisione al Piano Regolatore Generale</i>	4
<i>Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale, definizioni e prescrizioni generali</i>	6
<i>Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione</i>	9
<i>Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.</i>	10
<i>1) - <u>Attuazione del Piano Regolatore Generale</u></i>	10
<i>2) - <u>Struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.</u></i>	12
TITOLO II	17
CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO	17
<i>Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti</i>	17
<i>Art. 8 Destinazioni residenziali (r)</i>	18
<i>Art. 9 Destinazioni produttive, industriali o artigianali (p), per la produzione di beni o servizi</i>	18
<i>Art. 10 Destinazioni commerciali (c): attività terziarie legate alla vendita di beni ed alle connesse attività (magazzinaggio, deposito merci, ecc), alla erogazione e vendita di beni e servizi connesse alla mobilità veicolare.</i>	19
<i>Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr): attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati, attività ricettive in genere.</i>	20
<i>Art. 12 Destinazioni agricole (a): attività agricole, forestali</i>	21
TITOLO III	22
CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	22
<i>Art. 13 Riferimenti legislativi</i>	22
<i>Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)</i>	23
<i>Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)</i>	24
<i>Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RS, RC)</i>	26

<i>Art. 17</i>	<i>Ristrutturazione edilizia (RE)</i>	30
<i>Art. 18</i>	<i>Ampliamento edilizio (AE)</i>	34
<i>Art. 19</i>	<i>Sostituzione edilizia (SE)</i>	34
<i>Art. 20</i>	<i>Ristrutturazione urbanistica (RU)</i>	35
<i>Art. 21</i>	<i>Completamento (CO)</i>	35
<i>Art. 22</i>	<i>Nuovo impianto (NI)</i>	35
TITOLO IV		37
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE		37
URBANISTICHE - PRESCRIZIONI		37
<i>Art. 23</i>	<i>Suddivisione in zone e in aree urbanistiche</i>	37
<i>Art. 24</i>	<i>Classificazione delle zone urbanistiche</i>	37
<i>Art. 25</i>	<i>Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento</i>	38
<i>Art. 26</i>	<i>Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale – I.U.A.</i>	39
<i>Art. 27</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale satura - BR.I</i>	48
<i>Art. 28</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale satura di impianto unitario - BR.II</i>	49
<i>Art. 29</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente satura - BR.III</i>	49
<i>Art. 30</i>	<i>Prescrizioni per la zona corrispondente ai nuclei edificati di origine rurale - BR.IV</i>	51
<i>Art. 31</i>	<i>Prescrizioni per la zona destinata a verde privato in ambito urbano - VP</i>	52
<i>Art. 32</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I</i>	52
<i>Art. 33</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II</i>	53
<i>Art. 34</i>	<i>Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III</i>	54
<i>Art. 35</i>	<i>Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR</i>	56
<i>Art. 36</i>	<i>Prescrizioni per la zona ad attività produttive di piccola industria o artigianali, parzialmente consolidata e di completamento – BIA</i>	57
<i>Art. 37</i>	<i>Prescrizioni per la zona ad attività terziarie e commerciali parzialmente consolidate e di completamento - BC</i>	58
<i>Art. 38</i>	<i>Prescrizioni per la zona ad attività turistico-ricettive e sportive esistenti – BTS</i>	59
<i>Art. 39</i>	<i>Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttivo/artigianale di nuovo impianto – DI</i>	60
<i>Art. 40</i>	<i>Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC</i>	62
<i>Art. 41</i>	<i>Prescrizioni per la zona agricola posta all'esterno dell'Area attrezzata” e della “zona di pre-Parco” – EE, EE/at, EE/int, EE/sa</i>	62
<i>Art. 42</i>	<i>Prescrizioni per il territorio sottoposto al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandri (ZS, W, n°3, I/br, I/iua, F/bia, e.r.i., e.a.i, EE/p, EE/sap, Corridoi ecologici e paesaggi da preservare)</i>	71
<i>Art. 43</i>	<i>Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I</i>	74
TITOLO V		77
NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI		77

<i>Art. 44</i>	<i>Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.</i>	77
<i>Art. 45</i>	<i>Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni)</i>	79
Titolo VI		81
RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI		81
<i>Art. 46</i>	<i>Individuazione, classificazione e tutela</i>	81
<i>Art. 47</i>	<i>Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/docu-mentario</i>	81
<i>Art. 48</i>	<i>Aree di interesse paesistico-ambientale</i>	82
TITOLO VII		84
VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, E CONSEGUENTI AL RICHIO GEOLOGICO		84
<i>Art. 49</i>	<i>La Viabilità.</i>	84
<i>Art. 50</i>	<i>Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile.</i>	85
<i>Art. 51</i>	<i>Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali</i>	87
<i>Art. 52</i>	<i>Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali. Distributori di carburante.</i>	88
<i>Art. 53</i>	<i>Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e loro utilizzazione e sistemazione</i>	89
<i>Art. 54</i>	<i>Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.</i>	92
TITOLO VIII		97
NORME TRANSITORIE E FINALI		97
<i>Art. 55</i>	<i>Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del PRG</i>	97
<i>Art. 56</i>	<i>Regolamento edilizio e sua applicazione</i>	97
<i>Art. 57</i>	<i>La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000.</i>	98
<i>Art. 58</i>	<i>Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C.</i>	98
<i>Art. 59</i>	<i>Deroghe</i>	98
ALLEGATO 1		100
<i>Tabelle Normative</i>		100
ALLEGATO 2		116
<i>Schede d'Area</i>		116
ALLEGATO 3		118
<i>Stralcio Piano d'Area La Mandria</i>		138