

COMMITTENTE



Comune di CASTAGNOLE PIEMONTE



TITOLO PROGETTO

**Variante strutturale n° 2
al P.R.G.C. vigente
(ai sensi del c. 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77
s.m. e i.)**

Progetto definitivo

OGGETTO DELL'ELABORATO

Norme tecniche di attuazione

TAVOLA	versione	data	oggetto
02	0	25/03/2019	1° EMISSIONE

PROGETTISTA

- Dott. Arch. Giorgio TARDITI

Via Santorre di Santarosa, 1
10064 - PINEROLO (TO)
+39 3357045348
giorgiotarditi@tin.it

FIRMA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- Geom. Lodovico COSSO

FIRMA

A termine di legge mi riservo la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza la mia autorizzazione

NOTE AL TESTO

Il testo base degli articoli delle norme di attuazione è stato riportato in carattere "Times New Roman 12".

Le integrazioni, le aggiunte e le modifiche del testo degli articoli delle norme di attuazione derivanti dalla proposta tecnica del progetto preliminare di variante, ai sensi c. 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s. m. e i., sono riportate in carattere "Tahoma 12" e le parti di testo soppresse e/o sostituite sono state ~~barrate~~.

Le integrazioni, le aggiunte e le modifiche del testo degli articoli delle norme di attuazione derivanti dal progetto preliminare di variante, ai sensi c. 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s. m. e i., sono riportate in carattere "Tahoma 12" e le parti di testo soppresse e/o sostituite sono state ~~barrate~~.

La proposta tecnica del progetto definitivo non presenta modifiche rispetto al progetto preliminare adottato.

Le integrazioni, le aggiunte e le modifiche al testo apportate alla presente relazione rispetto alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo adottato sono evidenziati in carattere "Tahoma 12" e le parti di testo soppresse e/o sostituite sono state ~~barrate~~.

INDICE

INDICE	3
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	9
CAPO I - NORME GENERALI.....	9
Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.	9
Art. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE A TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE	9
Art. 3 - AMBITI TERRITORIALI DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	10
Art. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO.....	10
Art. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'	11
Art. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVE NEL P.R.G.C.	11
Art. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA	12
Art. 8 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE	12
Art. 9 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	16
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.....	16
Art. 10 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	16
Art. 11 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).....	16
Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	18
Art. 13 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE ABROGATO	19
Art. 14 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).....	19
Art. 15 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	21
Art. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DE LL LE CONCESSIONI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	25
Art. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI ABROGATO	27
Art. 18 - INTERVENTI CONSENTITI AL DI FUORI DEL P.P.A. ABROGATO	27
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	29
Art. 19 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	29
Art. 20 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI ABROGATO	30
Art. 21 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI ABROGATO	32

Art. 22 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA	32
Art. 23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE	33
Art. 24 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI	33
Art. 25 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'	35
Art. 26 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA ...	38
Art. 27 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI	38
Art. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO.....	39
Art. 29 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	39
Art. 30 - CLASSI DI INTERVENTO.....	40
CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI.....	41
Art. 31 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI	41
Art. 31.1 - AREE PER SERVIZI IN REGIME PEREQUATO.....	42
ART. 31 bis – AREA COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO (IC1) (IC1)	43
Art. 31 ter – AREA A SERVIZI PER STAZIONAMENTO DI NOMADI.....	43
Art. 31 quater – AREA ADIBITA A CAMPO VOLO DELTA PLANI E ULTRALEGGERI.....	44
Art. 32 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	44
Art. 33 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE ABROGATO	45
CAPO IV I - USI RESIDENZIALI	46
Art. 34 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.....	46
Art. 35 - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO= A (CS).....	46
Art. 36 - AREE RESIDENZIALI DI PRIMO INSEDIAMENTO B (R1)	50
Art. 37 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE INSEDIAMENTO E A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA B (R2), R3, R4	53
Art. 38 - AREE DE A DI COMPLETAMENTO, NUOVO IMPIANTO E SOSTITUZIONE (RC2)	54
Art. 38 bis - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PEREQUATE – C(RE)1 e C(RE)2.....	54
Art. 39 - AREE LIBERE DI PERTINENZA, INEDIFICABILI, CON DESTINAZIONE A GIARDINO, CORTILE, ORTO, VERDE PRIVATO (VP)	56

Art. 40 - NUCLEI RURALI (NR)	56
CAPO V - IMPIANTI PRODUTTIVI.....	58
Art. 41 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI.....	58
Art. 41 bis - AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E A RISCHIO INDUSTRIALE	58
Art. 42 - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE D(AE) E DI NUOVO INSEDIAMENTO D(AN) (AR E NRP).....	60
Art. 43 - IMMOBILI ED IMPIANTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI ESISTENTI E CONFERMATI	61
CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	62
Art. 44 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E).....	62
Art. 45 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE	64
Art. 46 - AREE DI DISTACCO INTERZONALE (RIA) ABROGATO	65
Art. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO	65
Art. 47 bis - AREA E(CAS)	66
CAPO VII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO	67
Art. 48 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO	67
Art. 48 bis - FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTO	68
Art. 49 - AREE PER DEPURATORE (D)	68
Art. 50 - AREA PER CASA DI RIPOSO SP 7B	68
Art. 51 - AREA CIMITERIALE (AC)	69
Art. 51 bis – AREA PER DEPOSITO TEMPORANEO RIFIUTI SOLIDI URBANI E SPECIALI (DR)	69
TITOLO III - TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO.....	70
CAPO I - TIPI DI INTERVENTI.....	70
Art. 52 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	70
Art. 53 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ESCLUSA L'AREA CS) ABROGATO	70
Art. 54 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE	70

Art. 55 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI	71
.....	71
Art. 56 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI	71
Art. 57 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.....	71
Art. 58 - AUTORIMESSE.....	72
Art. 59 - AREE DI PARCHEGGIO	72
Art. 60 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE NORME DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI	73
Art. 60.1 - DEFINIZIONI	74
Art. 60.2 - RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI	76
Art. 60.3 - ADDENSAMENTI COMMERCIALI	76
Art. 60.4 - LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	76
Art. 60.5 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO	77
Art. 60.6 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	78
Art. 60.7 - COMMERCIO AL DETTAGLIO	79
Art. 60.8 - COMMERCIO ALL'INGROSSO	79
Art. 60.9 - RISPETTO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI	79
Art. 60.10 - STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO	80
Art. 60.11 - NORME SULL'ORGANIZZAZIONE DELLE VIABILITA' E DELLA SOSTA	81
Art. 60.12 - VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE	81
Art. 60.13 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E AUTORIZZAZIONE ALL' INSEDIAMENTO COMMERCIALE	82
Art. 61 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACOMUNALE ..	82
Art. 61 bis - INTERVENTI IN AREE POTENZIALMENTE ESONDABILI FASCE DI RISPETTO DA TORRENTI E CANALI	82
Art. 61 ter - CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	84
Art. 61 ter.1 - CLASSE I – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA	85
Art. 61 ter.2 - CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA	85
Art. 61 ter.3 - CLASSE III – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ALTA	88

Art. 61 ter.4 FASCE FLUVIALI DEL P.A.I. / OPERE DI DIFESA E RIASSETTO	
TERRITORIALE	93
Art. 62 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. L. 1089/1939 D. LGS. 42/2004 S.M. E I.	93
Art. 63 - VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE 1497/1939 E DELLA LEGGE N°431	
DEL 08.08.1985 AREE D'INTERESSE PAESAGGISTICO TUTELE DAL D. LGS.	
42/2004 S.M. E I.	94
Art. 63 bis - PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE	
COSTRUZIONI SULL'AMBIENTE.	96
Interventi edilizi residenziali	96
Interventi produttivi	97
Contenimento consumi energetici	97
Pannelli solari termici	98
Contenimento consumi idrici	99
Utilizzo materiali ecosostenibili	99
Rapporto di permeabilità	99
Gestione acque meteoriche	100
Invarianza idraulica	100
Smaltimento acque reflue	100
Sistemazione aree esterne	101
Aree a parcheggio	101
Contenimento impatto luminoso	101
Smaltimento Gestione dei rifiuti urbani	101
Attività di cantiere	102
Interventi di compensazione ecologica	102
Art. 63 ter – TUTELA ARCHEOLOGICA	103
Art. 64 - DEROGHE.....	103
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE	104
Art. 65 - ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLE AREE DI	
P.R.G.C.....	104
TABELLE DI SINTESI.....	105
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREE RESIDENZIALI	
.....	106
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREE AGRICOLE ...	107
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ALTRE AREE	107

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI NUCLEI PRODUTTIVI -	
Art. 41, 42 e 43	108
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA COMMERCIALE -	
art. 31 bis	108
PRESCRIZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – AREE A SERVIZIO – art. 31 e 31.1	109
VERIFICA STANDARDS URBANISTICI – ART. 21 L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.....	110
LA CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.C. COME MODIFICATO DA DA VARIANTE N. 1 2	111
SCHEDA AREA C(RE)1 - tavola D3.1	112
SCHEDA AREA C(RE)2 - tavola D3.1	113
SCHEDA AREA D(AN1) - tavola D3.1.....	114
SCHEDA AREA D(AN2) - tavola D3.1.....	116
SCHEDA AREA CAS - tavola D3.1.....	117
SCHEDA N°1	119
SCHEDA N°2	120
SCHEDA N°3	121
SCHEDA N°4	122
SCHEDA N°5	123
SCHEDA N°6.....	124
SCHEDA N°7.....	125
SCHEDA N°8.....	126
SCHEDA N°9.....	127
SCHEDA N°10.....	128
SCHEDA N°11.....	129
SCHEDA N°12.....	130
SCHEDA N°13.....	131
SCHEDA N°14.....	132
SCHEDA N°15.....	133

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. di Castagnole Piemonte norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n°1150, 28.01.1977 n°10, della Legge Regionale 05.12.1977 n°56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

Art. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE **A TITOLI ABILITATIVI EDILIZI** ~~ALLE~~ ~~AUTORIZZAZIONI DI LEGGE~~

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta **alla formazione dei titoli abilitativi edilizi previsti** ~~a concessione ed autorizzazione secondo quanto previsto~~ dalla legislazione statale, dagli articoli n°48 e seguenti del titolo VI della L.R. n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme **Tecniche di Attuazione.**

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle **misure di salvaguardia** di cui l'articolo 58 della Legge Regionale n°56/77 e successive **modifiche e integrazioni.**

Le condizioni generali e specifiche di edificabilità per gli interventi insediativi sono precisate nei successivi articoli.

~~La puntuale definizione degli interventi che comportano o meno la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione è soggetta a verifiche:~~

- ~~a) di disposizioni nazionali e regionali;~~
- ~~b) di alterazioni delle previsioni insediative di P.R.G.C., soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso d'immobile preesistenti.~~

Qualora non disciplinate dalle presenti norme o dal Regolamento edilizio è comunque fatto divieto di modificare i caratteri ambientali, paesaggistici e architettonici che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale pregevole, oltreché le visuali le panoramiche, al fine di salvarli e tutelarli.

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del P.R.G.C. sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Qualora un'area omogeneamente classificata, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia stata frazionata prima del Progetto Definitivo di

P.R.G.C. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento.

In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.

Art. 3 - AMBITI TERRITORIALI DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il progetto di P.R.G.C. suddivide il territorio comunale in settori geografici, definiti "Ambiti territoriali" articolati per caratteristiche orografiche, **ambientali**, storiche e funzionali; a tali ambiti corrispondono bacini di fruizione e quindi di influenza dei servizi pubblici e delle attrezzature comunali e/o di "quartiere" **nonché diversi sistemi ambientali**.

1) Ambito territoriale del concentrico, **a sua volta articolato:**

- Ambito Storico: zona A(CS) e CAS;
- Ambito Consolidato: zona B(R1);
- Ambito Recente: zone B(R2), D(AE);
- Ambiti da Trasformare: zone RC, C(RE), D(AN).

~~2) Ambito territoriale della frazione Oitana;~~

2) ~~3)~~ Ambito territoriale ~~esterno~~ **esterno a sua volta articolato in:**

- Ambito agricolo: zona E;
- Ambito agricolo di valenza storico documentale ed ambientale zone NR, E(CAS).

~~Pur non essendo significativa a livello di progetto di P.R.G.C., tale suddivisione,~~ **oltre ad articolare il progetto di P.R.G.C.,** risulta utilizzata per la predisposizione della cartografia di **P**iano.

Art. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO

Il P.R.G.C. definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- aree di P.R.G.C.;
- singole aree comprese in aree di P.R.G.C.;
- singoli edifici esistenti.

Le prescrizioni operative di P.R.G.C. sono espresse da:

- destinazioni d'uso prevalenti ammesse e vietate;
- tipi di intervento previsti;
- modalità d'attuazione;
- parametri eventualmente differenziati per tipi di intervento e modalità d'attuazione.

Tali prescrizioni sono contenute nelle **presenti Norme e nelle** Tabelle allegate ~~alle presenti Norme~~.

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

- a) identifica le aree inedificabili e quelle sottoposte a vincoli di rispetto dai corsi d'acqua, dalle strade, dai pozzi dell'acquedotto, dal depuratore delle acque reflue, dall'elettrodotto, dall'antenna per le telecomunicazioni e dal Cimitero Comunale;

- b) individua la ripartizione del territorio a fini agricoli, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le aree insediative residenziali e produttive;
- c) prescrive norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia delle trasformazioni sul territorio;
- d) articola la salvaguardia delle componenti ambientali e paesaggistiche presenti sul territorio;
- e) definisce le misure di mitigazione e di compensazione degli effetti delle previsioni del P.R.G.C. sull'ambiente.

I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

- i limiti delle aree descritte nei precedenti commi;
- i perimetri delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi o con norme specifiche;
- le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- le rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

Art. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede illustrative delle prescrizioni normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29.09.1964 n°847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla Legge 28.01.1977 n°10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della Legge 06.08.1967 n°765) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente **alla realizzazione delle trasformazioni edilizie** ~~alla utilizzazione delle costruzioni oggetto della concessione.~~
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico, **con ciò intendendosi una sezione viaria di almeno 5,50 m. se a doppio senso di marcia o di 2,75 m. se a senso unico oltre ad uno spazio per la percorrenza pedonale di almeno 1,50 m.** ~~I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C.~~
- c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.. In via generale le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, quando non comportino variazioni delle destinazioni d'uso o incrementi del carico urbanistico in atto **superiori al 20%.**

Art. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVE NEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è dimensionato, ai sensi della L.R. n°56/**77 s.m. e i.** con proiezione operativa quinquennale ed ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture decennale. Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali.

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

Nelle singole aree o zone di P.R.G.C. sono precisati, con il progetto definitivo, i limiti massimi di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.

~~A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della legge regionale n°56/77 ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. è adeguato, ove necessario, alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal piano territoriale stesso.~~

Ai sensi della legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legge Regionale n°56/77 **s.m. e i.**, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento **di un titolo abilitativo edilizio** ~~concessione o di autorizzazione~~ a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

Art. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza ~~di concessione~~ per i lavori di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della **titolo abilitativo edilizio** ~~concessione~~ in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Pertanto il rilascio delle **titoli abilitativi edilizi** ~~concessioni edilizie~~ è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle volte alla coltivazione di piccoli orti ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 8 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

~~E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.01.1977 n°10 e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.~~

~~Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.~~

~~Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precarie) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi nazionali e regionali in~~

~~vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.~~

Le attività e le destinazioni d'uso in essere all'approvazione della presente Variante ed in contrasto con le norme e prescrizioni di Piano, permangono sino all'esaurimento delle medesime.

Fino alla cessazione di tali attività sui fabbricati e sulle aree di pertinenza sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Al cessare dell'attività la destinazione d'uso deve adeguarsi alle norme di Piano.

Art. 9 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della legge Regionale n° 56 del 05.12.77, come successivamente modificata ed integrata, il P.R.G.C. è espresso dalle seguenti Norme d'Attuazione con le allegate Tabelle di sintesi e dai documenti cartografici contrassegnati dalla lettera "D", mentre le altre tavole documentano lo stato di attuazione dell'urbanizzazione, dei servizi e dell'edificato, integrando le valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto di P.R.G.C.: pertanto gli elaborati predisposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** per il piano regolatore vigente risultano essere i seguenti:

Alleg. 1	Carta geologica-geomorfologica e dei dissesti	scala 1 : 10000
Alleg. 2	Uso del suolo	scala 1 : 5000
Alleg. 3	OO.UU. primaria esistente: acquedotto	scala 1 : 5000
Alleg. 4	OO.UU. primaria esistente: fognatura	scala 1 : 5000
Alleg. 5	OO.UU. primaria esistente: illuminazione pubblica	scala 1 : 5000
Alleg. 6	Opere di urbanizzazione secondaria	scala 1 : 5000
Alleg. 7	Classi di età degli edifici	scala 1 : 1500
Alleg. 10	Grado di utilizzo degli edifici e numero dei piani fuori terra	scala 1 : 1500

~~Gli elaborati relativi alla presente variante risultano essere i seguenti:~~

RI1	Relazione Illustrativa;	
NTA1	Norme di Attuazione;	
Tav. A1	Caratteristiche geomorfologiche del territorio	scala 1 : 25000
Tav. A2	Carta della vocazionalità del suolo	scala 1 : 25000
Tav. B1	Stato di fatto degli edifici: destinazione d'uso prevalente	scala 1 : 1000
Tav. B2	Stato di fatto degli edifici: situazione manutentiva	scala 1 : 1000
Tav. D1	Rappresentazione sintetica del P.R.G.C.	scala 1 : 25000
Tav. D2	P.R.G.C.: inquadramento generale del territorio comunale	scala 1 : 10000
Tav. D3	Sviluppo di P.R.G.C.: concentrico	scala 1 : 1500
Tav. D4	Sviluppo di P.R.G.C.: aree del Centro Storico	scala 1 : 500

A seguito della presente variante strutturale n°2 sono stati variati e/o inseriti i seguenti elaborati:

- **Tav. 1 RI - Relazione Illustrativa di variante;** con i seguenti allegati:
 - Perimetrazione aree dense, di transizione, libere di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PTC2 — Vincoli e limitazioni territoriali scala 1:10.000 — 1:5.000;

- ~~— Perimetrazione aree dense, di transizione, libere di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PTC2 — Proposta di perimetrazione scala 1:10.000 — 1:5.000;~~
- Tav. 2 - NTA - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 3 - D2 - P.R.G.C.: inquadramento generale del territorio comunale - scala 1:10.000;
- Tav. 4 - D2.1 - P.R.G.C.: inquadramento generale del territorio comunale con sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;
- Tav. 5 - D3 - Sviluppo di P.R.G.C.: concentrico - scala 1:1.500;
- Tav. 6 - D3.1 - Sviluppo di P.R.G.C.: concentrico con sovrapposizione carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:1.500;
- Tav. 7 - D4 - Sviluppo di P.R.G.C.: aree del Centro Storico - scala 1:500;
- Tav. 8 - Vulnerabilità ambientale rispetto al rischio industriale - zone ad altissima vulnerabilità ambientale – scala 1:10.000;
- Tav. 9 - Vulnerabilità ambientale rispetto al rischio industriale - zone a rilevante vulnerabilità ambientale – scala 1:10.000;
- Tav. 10 - Vulnerabilità territoriale rispetto al rischio industriale - categorie territoriali (D.M. 09.05.2001) – scala 1:10.000;
- Tav. 11 – Carta riassuntiva della vulnerabilità ambientale – scala 1:10.000;
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Studi geologici:
 - Tavola 1 – carta geomorfologica;
 - Tavola 2 – carta delle opere di difesa idraulica censite SICOD e carta dell'ultimo evento alluvionale;
 - Tavola 3 – cartografia Autorità di Bacino del Po (PAI);
 - Tavola 4 – carta geoidrologica;
 - Tavola 5 – carta litotecnica;
 - Tavola 6 – carta di sintesi;
 - Relazione geologica – verifica di compatibilità ai sensi del PAI.
- Microzonazione sismica di primo livello:
 - Tavola 1 – carta geologico-tecnica;
 - Tavola 2 – carta delle Indagini;
 - Tavola 3 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS);
 - Relazione illustrativa;
- Verifica di compatibilità della proposta tecnica di progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente con il piano di zonizzazione acustica;
- Adeguamento del P.R.G.C. alla disciplina del commercio:
 - Relazione illustrativa;
 - Criteri comunali e allegato normativo;
 - Procedimenti relativi alle comunicazioni per gli esercizi di vicinato e alle autorizzazioni per le medie strutture di vendita;
 - Inquadramento generale del territorio comunale;
 - Riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni – Concentrico.
- ~~Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica:~~

~~Relazione tecnica di verifica assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;~~

Le tavole ~~D2, D2.1, D3, D3.1 e D4,~~ **3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10** costituiscono le tavole di progetto di P.R.G.C. e devono essere lette unitamente alle Norme ~~Tecniche~~ **Tecniche** di Attuazione.

Gli elaborati del P.R.G.C. **originario** ~~precedente~~, di cui sopra, si considerano parte integrante della relazione anche se non materialmente allegati.

Le indicazioni operative individuate in sede di indagine idrogeologica e geologico-tecnica contenute nei capitoli n° 3.3 - 3.5 e 3.6 della relazione illustrativa (elaborato RI1) **del P.R.G.C. originario** sono da intendersi a tutti gli effetti richiamate come parte integrante della presente normativa e vincolanti ai fini dell'attuazione degli interventi ricadenti nelle singole aree indagate **se non superati da prescrizioni più restrittive degli studi geologici e di microzonazione sismica predisposti nella presente variante.**

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 10 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:

- a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
- b) di interventi edilizi diretti.

Sia gli strumenti urbanistici esecutivi come gli interventi edilizi diretti devono rispettare le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.C. proprie dell'area interessata indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

~~L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal programma Pluriennale di Attuazione.~~

L'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C. è da intendersi subordinata alla vigente normativa inerente al superamento delle barriere architettoniche; a tal fine si richiamano i disposti dell'art. 32, 3° e 4° comma e dell'articolo 91 octies della L.R. n°56/77 e s.m.i. e della legislazione vigente nel settore ed in particolare della L. 13/89, del D.M. 236/89, del D.P.R. 503/96 e degli art. 77, 78, 79, 80, 81 e 82 del D.P.R. 380/01 s.m. e i..

Art. 11 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Si applicano obbligatoriamente in alcune zone del territorio comunale, indicate dalle Tavole di P.R.G.C. e relativi sviluppi e dalle Tabelle; richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77 s.m. e i.. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cure e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme richieste dal Comune.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica con i quali è possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli Artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 71, n° 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77 s.m. e i.;
- b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865, e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 05 dicembre 1977, n° 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della L.R. 56/77 s.m. e i.;
- d) Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 06 agosto 1968, n° 765) ora denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) ai sensi degli articoli 44, 45 della L.R. 56/77 s.m. e i.;
- e) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05 agosto 1978 e art. 41 bis L.R. 56/77 s.m. e i.;
- f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 05 dicembre 1977, n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali è parallelamente possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:

- g) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05 agosto 1978, n° 457 agli articoli 41 bis, 43 e 45 della L.R. 56/77 **s.m. e i.**;
- h) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 05 dicembre 1977, n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C., ma l'eventuale disegno di dettaglio all'interno di dette aree soggette a S.U.E. ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico: esso potrà subire modifiche anche sostanziali purchè vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Sintesi allegate alle presenti **Norme N.T.A.** per le esigenze di organizzazione dell'area come documentato negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuato dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza tuttavia produrre modifiche superiori al 5% dell'area originariamente indicata in planimetria: le eventuali aree di risulta assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

~~In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e~~ **C**on specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

~~In sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i propri interessati. Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n°56/77.~~

In generale il P.R.G.C. prevede per le aree la cui attuazione è demandata a strumento urbanistico esecutivo la predisposizione di un unico **S.U.E.** unitario ed esteso a tutta la zona come individuata nelle Tavole di Piano.

In tali casi è consentito interessare una superficie inferiore a quella totale, purchè la stessa non risulti inferiore ai $\frac{3}{4}$ di quella complessiva, dandosi carico di definire a livello progettuale anche le soluzioni relative alla viabilità principale interessante le restanti parti di zona.

In questo caso anche le aree "a servizi" individuate o quantitativamente previste dal P.R.G.C. per l'intera zona possono essere ridotte proporzionalmente.

In sede di **S.U.E.** sarà quindi definito esattamente il valore della superficie fondiaria e/o territoriale di riferimento utilizzato ai fini edificatori per provvedere alla verifica dei parametri urbanistici e definiti in Tabella.

In particolare è previsto un P.E.C. unitario esteso ad almeno i $\frac{3}{4}$ dell'area RC2, all'area **SP10** ed all'Area adibita a viabilità e rotatoria che preveda:

- 1) la realizzazione della rotonda prevista, così come individuata indicativamente sulla Tavola di Piano ~~modificata~~ realizzata parte su sedime stradale e parte su terreno mappale n. 361 del Foglio 33 del Comune di Castagnole Piemonte, che obbligatoriamente deve concorrere nella realizzazione del P.E.C.; a tale mappale è concesso un premio di **superficie utile lorda (Sul)** ~~substantiva pari a me. 2.000~~ **mq. 667** una tantum;
- 2) la cessione totale dell'area **SP10** così come approvata con la ~~presente variante~~ (Variante n° "VIII" non strutturale);

- 3) la cessione dell'area avverrà in modo gratuito fino alla concorrenza di 25 mq per ogni abitante insediato con il Piano Esecutivo Convenzionato come previsto dal vigente P.R.G.C.; nel caso non si possano raggiungere i 25 mq./ab., la differenza sarà monetizzata al Comune;
- 4) la realizzazione della rotonda dovrà avvenire anche sul sedime stradale pubblico comunale e provinciale, con la preventiva autorizzazione dell'ente titolare della viabilità;
- 5) l'onere complessivo della realizzazione della rotonda sarà completamente a carico dei privati attuatori, fermi restando in capo ai medesimi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione della volumetria residenziale, dai quali sarà scomputabile la spesa sostenuta per l'intervento viario riguardante la rotatoria.

Le aree identificate con l'acronimo C(RE)1 e C(RE)2, sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo, sono vincolate alla predisposizione di detto strumento esteso a tutto il perimetro della zona normativa, fatto salvo l'adattamento alle situazioni di compromissione fondiaria in essere per una riduzione e/o aumento della superficie territoriale per un max del 5%.

In tal caso, nell'ambito del S.U.E. dovrà comunque essere garantito il reperimento delle aree a servizi previste dal P.R.G.C. nel quantitativo previsto in ciascuna zona normativa.

Le superfici destinate a servizi, comprese all'interno del perimetro degli S.U.E. e facenti parte della superficie territoriale degli stessi, devono essere obbligatoriamente – pena l'improcedibilità dell'istanza del S.U.E. - dismesse o assoggettate ad uso pubblico permanente, nella quantità minima e nella posizione definita dal P.R.G.C., fatta salva la possibilità di proporre all'Amministrazione Comunale soluzioni di dettaglio migliorative, in sede di formazione del S.U.E..

Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto ~~di norma~~ è soggetto ai **titoli abilitativi edilizi del D.P.R. 380/2001 s.m. e i.** ~~concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della legge regionale 05 dicembre 1977, n° 56~~ ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l'area interessata possessa tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature o altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;
- b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi.

La larghezza minima del passaggio dovrà essere di m. 5,50 **oltre ad un marciapiede di m. 1,50;**

- c) abbia una superficie inferiore a 3000 (tremila) mq., e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà posteriormente all'01.09.1967 (entrata in vigore della legge n°765 del 06.08.67).

Art. 13 - ~~PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE~~ **ABROGATO**

~~Il programma di attuazione è adottato ed approvato (quando richiesto dalle direttive regionali) con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta legge regionale.~~

~~Dell'avvio delle procedure per la sua formazione è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:~~

- ~~a) il termine per la presentazione di dichiarazioni di intenti documentati di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'area di validità del programma;~~
~~b) la durata dell'area di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;~~
~~e) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.~~

~~Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) possono essere adottate con deliberazione della Giunta Comunale.~~

~~Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.~~

~~L'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.~~

~~Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma, il Comune predispose un modello delle anzidette dichiarazioni.~~

~~Le dichiarazioni possono contenere l'impegno ad attenersi a particolari prescrizioni e condizioni fissate con la deliberazione di cui alla lettera c) del precedente 1° comma, a cui le presenti norme conferiscono carattere discrezionale, assumendo in tale caso efficacia di atto di impegno nei successivi adempimenti da parte dei richiedenti.~~

~~L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.~~

~~Il P.P.A. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:~~

- ~~1. per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale la quantità di edificazione oggetto della concessione è almeno pari all'80%, in termini di volume, o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;~~
- ~~2. per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione l'intervento oggetto della concessione riguarda almeno il 60% della superficie utile;~~
- ~~3. per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali terziarie la quantità di cui al punto 1. è ridotta al 50%.~~

Art. 14 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77 **s.m. e i.**) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;

c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno dei tempi di attuazione. Quando ad iniziativa del Comune si intende attuare le previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. n° 56 **s.m. e i.**, i proprietari di immobili (intendendo immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo.

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dalle procedure di cui agli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77 **s.m. e i.**

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n° 56/77 **s.m. e i.**):

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:
 - analisi delle ricerche svolte;
 - la specificazione delle eventuali aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune e i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;
- 3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) Eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C.;
- 8) Una planimetria del P.E.C., ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso ai sensi di quanto prescritto dal 2° comma del citato art. 39 della L.R. n° 56/77 **s.m. e i.**;
- 9) Lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.
Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1), 2), 3), **4** e **4bis** del 1° comma dell'articolo 45 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione-tipo predisposta dalla

Regione Piemonte criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando - in particolare modo - termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Nelle aree identificate con l'acronimo C(RE)1 e C(RE)2 le aree cartograficamente individuate e destinate a servizi SPC(RE)1 e SPC(RE)2, comprese all'interno della superficie territoriale, possono essere dismesse al Comune anche prima della formazione ed approvazione del P.E.C..

Ciò avviene tramite stipula di convenzione che bilateralmente, in cambio della cessione gratuita delle aree a servizi, sancisca - a prescindere dall'effettiva sottoscrizione del P.E.C. - le capacità edificatorie in capo alle proprietà cedenti, il cui impegno risulterà vincolante in sede di formazione ed approvazione del P.E.C..

E' facoltà del Comune, in ragione dell'urgenza di addivenire all'acquisizione delle aree a servizi previste nelle zone C(RE), trasformare tramite Deliberazione Consiliare ai sensi del comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i., l'attuazione tramite P.E.C.O. in luogo di P.E.C..

Art. 15 - ~~CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE~~ TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

~~A norma dell'articolo 1 della Legge n°10/77 e dell'articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della concessione o dell'autorizzazione nei modi e nei tempi definiti dal Regolamento Edilizio, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purchè compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo penultimo comma del presente articolo.~~

~~In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:~~

- ~~a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;~~
- ~~b) ristrutturazione di edifici;~~
- ~~e) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;~~
- ~~d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;~~
- ~~e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;~~
- ~~f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;~~
- ~~g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~
- ~~h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;~~
- ~~i) costruzione di vani nel sottosuolo;~~
- ~~l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti;~~
- ~~m) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;~~
- ~~n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;~~
- ~~o) costruzioni temporanee e campeggi;~~
- ~~p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.~~

~~Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:~~

- ~~a) l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
- ~~b) la manutenzione straordinaria degli edifici;~~
- ~~e) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientali;~~
- ~~d) la trivellazione di pozzi;~~
- ~~e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;~~
- ~~f) le opere e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti nel rispetto della normativa in merito e per l'igienicità del posto di lavoro, tali da non comportare aumenti delle superfici utili di calpestio;~~
- ~~g) le coperture pressostatiche per lo sport;~~
- ~~h) il collocamento, la modifica o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili;~~
- ~~i) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;~~
- ~~l) quant'altro specificato all'articolo 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:~~

- ~~a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;~~
- ~~b) le opere di manutenzione ordinaria;~~
- ~~e) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;~~
- ~~d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.~~

~~E' tuttavia subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco l'attuazione dei seguenti interventi:~~

~~1. Sugli edifici~~

~~1.1. Interventi di manutenzione ordinaria, ad eccezione dei modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno delle singole unità immobiliari:~~

- ~~a) apertura e/o chiusura di porte interne con opere murarie;~~
- ~~b) costruzione di muratura di arredi fissi.~~

~~1.2. La modifica di destinazione d'uso di singole unità immobiliari aventi volumetria inferiore a 700 mc. in conformità agli usi principali previsti dal P.R.G.C. per le aree in cui ricadono.~~

~~2. Sulle aree~~

~~2.1. Opere di allacciamento di singoli immobili alle reti tecnologiche comunali, anche se eseguite interamente in proprietà privata, fatte salve diverse disposizioni comunali;~~

~~2.2. costruzione di baracche da cantiere, quando non si configurano i casi previsti ai precedenti commi.~~

~~Sono altresì soggetti alla comunicazione di cui al presente articolo, gli interventi di assoluta urgenza per pericolo imminente o a seguito di segnalazione all'autorità giudiziaria, da parte di terzi per danno temuto, o di provvedimento ordinatorio da parte dell'autorità giudiziaria, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi a norma dei precedenti articoli, il regolamento edilizio disciplina le modalità di richiesta e di rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni, nonché le modalità di esperimento delle comunicazioni di cui ai precedenti commi.~~

~~Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggio), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.~~

~~Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazioni di consistente nell'impiego quale bene a sé stante.~~

Sono soggette a Permesso di Costruire le opere indicate all'art. 10 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001 s.m. e i..

Il Permesso di Costruire è prescritto per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste da norme statali e regionali e può essere gratuito nei casi previsti dall'art. 17 D.P.R. 380/01 s.m. e i. od oneroso.

L'onerosità, fatti salvi i casi di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 del citato D.P.R. comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Comune nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Determini le condizioni di edificabilità relative alle urbanizzazioni, di cui all'art. 5 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del titolare del Permesso di Costruire con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del titolare del Permesso di Costruire il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo secondo il disposto dell'art. 12 D.P.R. 380/01 s.m. e i.;
- b) Assicuri il rispetto nel progetto dei parametri degli indici urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. nonché delle Norme e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi; in caso di preesistenza edilizia sul terreno dovranno inoltre essere chiaramente dimostrate le quote di volumetria già impegnata dall'edificio e quella che s'intende edificare. Deve inoltre essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto ed a denunciare eventuali successive variazioni;
- c) Garantisca l'esistenza della titolarità da parte del richiedente del diritto reale sull'area edificabile e sull'edificio interessato o della disponibilità degli stessi, risultanti da idonea documentazione ammessa;
- d) Impegni la proprietà alla conservazione della **giacitura morfologia** naturale del terreno; sono ammessi riporti di terreno all'interno dei lotti edificati per ricavare una pendenza della giacitura di progetto non superiore al 5%, raccordandosi a quota zero od alla quota della viabilità esistente sui confini del lotto. In ogni caso la quota massima del terreno riportato non può essere superiore a m. 1. **I livellamenti/riquotature degli ambiti passibili di allagamento/ristagno restano sempre subordinati a specifiche valutazioni geomorfologiche, ciò al fine di evitare qualsiasi penalizzazione dei lotti limitrofi a prescindere dalla classe di pericolosità. Tali movimenti terra dovranno essere individuati con appositi elaborati progettuali a firma congiunta del progettista e del geologo, dove si dimostri che gli interventi**

non incidono negativamente e non condizionano la propensione all'edificabilità sulle aree limitrofe.

Ai sensi del comma 3 01 dell'art. 22 23 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. in alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio di attività:

- a) Gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 s.m. e i.;
- b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- d) Gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., e quelli disciplinati dalla L.R. 21/98 e L.R. 9/2003;
Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività le opere indicate ai commi 1 e 2 e 2-bis dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i.:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).
- d) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- e) le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

a) ~~Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;~~

b) ~~Le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Segnalazioni Certificate di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.~~

~~Non sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire né a presentazione di Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi di cui alla lettera "a" ed "e bis" del comma 2 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., fermo restando l'obbligo di presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori con allegato una relazione tecnica provvista di data certa, corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato.~~

~~Non sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire né a presentazione di Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi di cui alla lettera "b", "c", "d" ed "e" del comma 2 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., fermo restando l'obbligo di presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori.~~

~~Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.~~

~~Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i..~~

Art. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

~~Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n° 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.~~

~~L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n° 10.~~

~~In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n° 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.~~

~~Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titoli ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma al fine della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.~~

~~I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A..~~

~~Tale garanzia è costituita:~~

- ~~a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;~~
- ~~b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.~~

~~L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.~~

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

~~Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:~~

- ~~a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso degli edifici; spazi di sosta di parcheggio;~~
- ~~b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;~~
- ~~e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;~~
- ~~d) impianti ed infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.~~

~~Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), e) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 100, misurati dal confine più vicino.~~

~~La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.~~

Salvo quanto disposto al comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. il rilascio di titoli abilitativi edilizi comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del titolo abilitativo edilizio può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con

conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune medesimo.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del titolo abilitativo edilizio e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo edilizio.

Art. 17 - ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI~~ **ABROGATO**

~~Le autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:~~

- ~~a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;~~
- ~~b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;~~
- ~~e) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;~~
- ~~d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.~~

~~L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.~~

~~L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.~~

Art. 18 - ~~INTERVENTI CONSENTITI AL DI FUORI DEL P.P.A.~~ **ABROGATO**

~~Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione né all'approvazione dello stesso,~~

~~sempreché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e previo versamento dei contributi di cui all'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, se dovuti nei casi previsti dall'articolo 9 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 e nei seguenti casi:~~

- ~~a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 13, 3° comma, lettera e);~~
- ~~b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;~~
- ~~e) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 metri quadrati di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purchè non nocive e moleste;~~
- ~~d) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal P.R.G.;~~
- ~~e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale;~~
- ~~f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.~~

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 19 - ~~DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI~~ **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

~~Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune chiarificazioni definitorie della terminologia impiegata.~~

~~Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.C. sono i seguenti:~~

~~–St – Superficie territoriale.~~

~~E' riferita ad un'area, con destinazione omogenea od alla quale il P.R.G.C. attribuisce caratteri normativi omogenei, comprensiva di spazi privati e pubblici, esistenti o previsti.~~

~~–Sf – Superficie fondiaria.~~

~~E' riferita ad un'area od a lotti patrimonialmente individuati al netto delle urbanizzazioni primarie o sedi pubbliche esistenti o in progetto di P.R.G.C. quando cartograficamente specificato.~~

~~–Di – Densità insediativa.~~

~~E' definita in ab/ha ed esprime il numero medio di abitanti per ettaro che il P.R.G.C. articolatamente prevede per le singole aree o zone la cui dimensione è espressa dal parametro St.~~

~~–IFT – Indice di edificabilità territoriale.~~

~~E' espresso in mc/mq ed indica la quantità edificabile sulle singole aree o zone, la cui dimensione è espressa dal parametro St.~~

~~–IFF – Indice di fabbricabilità fondiario.~~

~~E' espresso in mc/mq ed indica la concentrazione massima di volumi edilizi ammissibili (già costruiti o costruibili) sull'area di pertinenza. Tale area normalmente costituita da fondi contigui od accorpabili (quando specificatamente previsto dalle presenti N.T.A.) è quantitativamente espresso dal parametro Sf.~~

~~–V – Volume edilizio.~~

~~Definisce la cubatura dell'edificio esistente o realizzabile emergente dal suolo secondo le definizioni degli indici edilizi, di cui al successivo articolo.~~

~~In presenza di strumenti urbanistici esecutivi il volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice d'edificabilità territoriale (It) per la superficie territoriale dell'area individuata dal P.R.G.C. come ambito d'insediamento disciplinato da strumento esecutivo.~~

~~In tutti gli altri casi in cui il P.R.G.C. determina per le singole aree l'indice di fabbricabilità (If), il volume edilizio deve essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).~~

Per la corretta lettura delle presenti Norme **Tecniche** di Attuazione e delle relative tabelle allegate restano acquisite le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici, come puntualmente precisate negli articoli dal 13 al 27 compresi del titolo III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 21.03.2003 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 20 - ~~UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI~~ **ABROGATO**

~~Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n° 56/77) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di aree e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.~~

~~All'interno delle singole Ue possono essere individuate una o più Unità immobiliari (Ui), funzionalmente autonome.~~

~~In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica quindi gli indici riferiti all'Unità edilizia:~~

~~—Sep— Superficie coperta (mq):~~

~~E' l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ivi comprese le logge coperte ed i porticati, ma con esclusione degli aggetti afferenti ai balconi e alla copertura degli edifici (cornicioni); in ogni caso i balconi e le coperture con aggetto superiore a 1,30 m. dovranno comunque essere computati.~~

~~—Ic— Indice di copertura (%):~~

~~E' data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.~~

~~—Sul— Superficie utile lorda (mq):~~

~~E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani anche interrati, misurate:~~

~~— al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);~~

~~— al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:~~

~~1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici ove esistono, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:~~

~~1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq 30 ogni unità alloggio;~~

~~1.2. nella tipologia edilizia unibifamiliare o schiera: mq 40 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;~~

~~2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso.~~

~~—Se— Superficie complessiva (mq):~~

~~La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Se = Su + 60\% Snr$).~~

~~Le superfici per servizi ed accessori riguardano:~~

~~a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;~~

~~b) autorimesse singole o collettive;~~

~~c) androni di ingresso e porticati liberi;~~

~~d) logge e balconi.~~

~~I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.~~

~~H~~ = Altezza:

~~E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spicco della parete all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. Per gli edifici prospicienti aree pubbliche il riferimento normativo è alla quota media del marciapiede su area pubblica; in tutti gli altri casi il riferimento è alla quota media del piano di campagna.~~

~~L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C., ad eccezione:~~

- ~~a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;~~
- ~~b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati (ove nel complesso non interessino più di metri lineari 6 di linea di spicco) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m. 1,50.~~

~~Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C.~~

~~Ai fini del rispetto della distanze minime da altri edifici, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.~~

~~Nelle zone territoriali del tipo CS, R(n) e S(n) per il computo del volume degli edifici da ricostruire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 comma 1° lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, (relativi alla demolizione e ricostruzione di edifici con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti), qualora il piano di calpestio del piano terreno dell'originaria costruzione risulti posto ad una quota inferiore rispetto a quella della strada pubblica, l'altezza dei fronti dell'edificio da ricostruire sarà determinata dalla differenza di quota, misurata in metri, tra l'intradosso dell'ultimo solaio ovvero tra il filo di gronda, se a quota più elevata rispetto ad esso, ed il punto più basso della linea di spicco che dovrà coincidere con quella più bassa dei marciapiedi delle strade pubbliche prospicienti l'area di intervento.~~

~~Nel caso in cui le strade prospicienti risultassero prive di marciapiedi verrà utilizzata la quota media delle strade pubbliche, nel tratto confinante con l'edificio, con un franco di 20 centimetri.~~

~~Il piano di calpestio del piano terreno dovrà superare quello del marciapiede della strada pubblica di un massimo di 10 centimetri.~~

~~P.f.t.~~ = Piani fuori terra:

~~Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra; in ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con qualunque destinazione.~~

~~Non si considera "piano fuori terra" il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del prefabbricato per un'altezza massima non superiore a mt. 1,50 calcolata all'intradosso della soletta di copertura alla quota del piano di campagna o delle opere di urbanizzazione pubblica se esistenti o previste.~~

~~Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a mt. 6.~~

~~D~~ = Distanza:

~~La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi aperti se aggettanti più di mt. 1,50 dalla parete. Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5.~~

Art. 21 - ~~COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI~~ **ABROGATO**

~~Il volume di un edificio risulta dal prodotto della superficie orizzontale delimitata dal perimetro esterno dei vani, locali, ambienti e spazi chiusi su tutti i lati per l'altezza dell'edificio misurata dall'estradosso del primo solaio fuori terra, emergente sino ad una quota massima di mt. 1,50 dal piano di campagna o dalle opere di urbanizzazione pubblica, se esistenti o previste, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o sua quota media se inclinato.~~

~~I volumi in sottotetto possono essere esclusi solo se riconducibili alla definizione di volumi tecnici di cui al 3° comma del precedente art. 20 (v. 3° comma del testo relativo al parametro H) nonché i volumi ricavati nel sottotetto in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti.~~

~~I volumi seminterrati sottostanti a quelli residenziali che in base alla definizione p.f.t. di cui al precedente art. 20 possono essere considerati "fuori terra" (emergenza di mt. 1,50 all'estradosso del solaio di copertura) debbono essere integralmente calcolati.~~

~~Sono comunque esclusi dal calcolo in oggetto:~~

~~– gli spazi coperti su uno o più lati quali: porticati, logge e balconi;
– le costruzioni seminterrate isolate di cui al successivo art. 58, 1° comma, lettera b). Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile ai sensi del 12° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti, ed abbandonati al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistenti.~~

~~Nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli; per tali volumi debbono essere verificati comunque gli altri parametri normativi.~~

Art. 22 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non ne prevedano l'integrale sostituzione, l'applicazione degli indici parametrici definiti dalla tabella riepilogativa allegata a titolo provvisorio in quanto finalizzato alla stima della capacità insediativa.

La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria esistente dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dallo stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della ~~concessione edilizia~~ **titolo abilitativo edilizio**.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f. o S.t.) esclude ogni richiesta successiva di altre ~~concessioni~~ **titoli abilitativi edilizi** per nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento

o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

In caso di intervento urbanistico esecutivo si applicano gli **indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (Ut)**.

Sono aree di pertinenza quelle territoriali e fondiariae, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.C.. il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere ulteriormente conteggiate, ai fini dell'utilizzo degli indici di **utilizzazione fondiaria o territoriale edificabilità**, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti Norme.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di vincolo di cui sopra deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Art. 23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di ~~concessioni edilizie~~ **titoli abilitativi edilizi** su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di ~~fabbricabilità~~ **utilizzazione territoriale o fondiaria**, anche se con norme vigenti antecedentemente all'adozione del P.R.G.C.; nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle norme vigenti.

Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di approvazione del P.R.G.C..

Non sono ammessi trasferimenti di **superfici utile lorda e/o** volumi edificabili su aree, anche se di proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti in sede di strumento Urbanistico Esecutivo in ambiti omogenei e contigui o per le aree destinate ad attività agricola di cui all'articolo 25 della L.R. n°56 del 05.12.1977 **s.m. e i.** ~~e successive modifiche.~~

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali; ogni variazione, annotata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro, viene controfirmata dal tecnico addetto all'Ufficio Tecnico o dall'impiegato a ciò delegato dal Sindaco.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni, primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni.

Art. 24 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI.

1) Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale delle fronti degli edifici, dei manufatti, delle recinzioni e delle strutture interrato dal limite degli spazi pubblici.

Detta distanza per quanto riguarda la viabilità esistente ed in progetto non dovrà risultare in ogni caso inferiore a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada (D.L. 30 aprile 1992 n°285) e dal suo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 26 aprile 1993, n°147) e questo indipendentemente:

- dalle indicazioni cartografiche delle tavole di Piano;
- da quanto stabilito o desumibile da eventuali altri disposti inerenti agli arretramenti riscontrabili in altre norme di Piano;
- da quanto precisato nei successivi disposti del presente articolato.

Il rispetto di detta prescrizione sarà puntualmente verificato dal Comune in sede di esame degli S.U.E. e/o di rilascio delle singole concessioni edilizie dei titoli abilitativi edilizi.

Le strutture totalmente interrato e le loro opere di accesso devono distare almeno m. 2,50 dal limite degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C., fatte salve le opere necessarie ad allacciare gli edifici alla rete dei servizi tecnologici; qualora dette opere costituiscano intralcio per l'eventuale potenziamento delle infrastrutture entro le fasce di arretramento stabilite per le costruzioni in superficie, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, senza indennizzo e a cura e spese del proprietario.

2) distanze tra le costruzioni edifici esistenti e previsti (Df)

E' la distanza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione misurata secondo le indicazioni del punto 3 dell'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale. tra le fronti degli edifici misurati nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili qualora presentino aggetto superiore a m. 1,20.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 10 e va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti prospettanti siano entrambe prive di finestre; in questo ultimo caso saranno consentite distanze non inferiori a m. 4 qualora questo non risulti in contrasto con le norme sugli arretramenti dai confini o dai limiti inderogabili fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n°1444.

Per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni inerenti fabbricati ricadenti nella delimitazione del centro storico, dette distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Non sono tenuti a rispettare le prescrizioni delle confrontanze minime gli interventi ammessi dal P.R.G.C. che non alterano i fili di fabbricazione esistenti e non comportano la formazione di nuovi tamponamenti.

3) Distanze della costruzione dai confini (De)

E' la distanza ~~tra filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà minima da rispettare anche in caso di intervento a S.U.E. tra la fronte di un edificio,~~ misurata ~~secondo le indicazioni del punto 3 dell'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale.~~ nei punti di massima sporgenza (compresi anche balconi aperti, pensiline e simili se presentano aggetto superiore a mt. 1,20) ed i confini di proprietà.

Detta distanza, fatto salvo quanto previsto nei precedenti punti 1) e 2), deve attenersi alla seguente norma: detta H l'altezza della fronte e delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti di nuovi edifici dai confini deve essere almeno di m€. 5 aumentata di m€. 0,50 per ogni metro o frazione di metro di maggior altezza rispetto a m€. 10,00.

E' comunque ammessa la realizzazione ~~di edifici e~~ di fabbricati accessori in aderenza al confine di proprietà, con esclusione di costruzione sul limite di area normativa e sempre nel rispetto delle distanze minime tra le costruzioni, ~~previo accordo con i privati confinanti risultante da atto stipulato a tale specifico fine.~~

I predetti fabbricati accessori non dovranno avere altezza superiore a m€. 3,00 misurata al colmo della copertura e risultare, per quanto riguarda le autorimesse, rispondenti ai disposti del successivo articolo 58.

Art. 25 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'

1) Cortili ed aree di pertinenza.

~~La definizione di cortile è precisata all'art. 40 del~~ dal **Regolamento Edilizio Comunale.**

~~Si definisce cortile qualsiasi spazio delimitato da edifici o recinzioni con zoccolo continuo in muratura, per più di $\frac{3}{4}$ del suo perimetro.~~

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la **distanza tra le costruzioni** ~~voce D€;~~
- b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a smaltire le acque meteoriche;
- c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbligo;
- d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m. 4,50 ~~e di~~ con larghezza minima **definita dal** ~~prevista all'art. 47 del~~ **Regolamento Edilizio Comunale** ~~di almeno m. 3,00.~~

All'esterno dei Centri Storici nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico.

Queste costruzioni possono essere addossate all'edificio principale o elevate sui confini nel rispetto di quanto stabilito alla precedente voce **distanza dai confini** ~~De,~~ in questo secondo caso devono distare almeno m€. 5,00 dal fabbricato principale e avere altezza non superiore a m€. 3,00 al colmo della copertura.

Nell'area **B(R1)**, per motivazioni di carattere ambientale, viene esclusa la possibilità di realizzare coperture piane prescrivendo espressamente il ricorso a coperture con caratteristiche conformi a quelle prescritte per gli interventi di bonifica igienico-edilizia di cui al 13° comma del successivo articolo 36.

2) Sedi stradali.

Si considerano sedi stradali, oltre a quelle indicate sulle tavole di P.R.G.C., quelle comprese nello stradario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, e comunque quelle pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito.

Le sedi stradali indicate nelle tavole di P.R.G.C. si riferiscono a strade per le quali è previsto il pubblico transito.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., possono essere attuate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate.

3) Accesso agli edifici, strade private, strade di allacciamento e strade di lottizzazione.

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade piazze pubbliche, devono essere muniti ove consentiti, di passo carrabile.

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a scantinati od a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m. 3,00 dal cancello.

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a quella prevista dall'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale e m. 5. Tale larghezza può essere aumentata a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Igiene-Edilizia ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento sosta o realizzazione.

Inoltre in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e del sito l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere la realizzazione di marciapiedi indicandone la larghezza su uno o entrambi i lati della carreggiata.

Qualora si tratti di strade private senza uscita, esse devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli ed in cui possa essere iscritto un cerchio con diametro minimo pari a m. 8,00, e dotate, all'ingresso della viabilità pubblica, di un cancello in legno o metallico, escludendo la chiusura mediante catenelle. ~~Le suddette strade, quando siano al servizio di non più di quattro unità immobiliari, potranno avere un calibro inferiore a m. 5, senza spazio terminale per l'inversione di marcia.~~

4) Porticati.

I porticati ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nel Centro Storico e nelle zone di interesse paesaggistico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

Le dimensioni minime dei porticati sono regolate dall'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale

~~L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo o delle vetrine di fondo non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza misurata nel punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,50.~~

5) Recinzioni e muri di contenimento.

Le recinzioni e muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere a quanto previsto dall'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale, e ai seguenti requisiti:

- a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b) che la parte "opaca" della recinzione non superi il 25% del totale, in ogni punto di essa, permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata, dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari che, per dimostrati motivi di sicurezza, necessitano di recinzioni interamente opache.
- ~~c) che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltreché alle esigenze funzionali.~~

In attesa della realizzazione delle opere stradali e delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. nelle zone di servizio è ammessa in tali zone, a descrizione dell'Amministrazione Comunale la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

6) Marciapiedi e percorsi pedonali.

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi o percorsi pedonali, i proprietari di fabbricati o terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi o percorsi pedonali stessi secondo le indicazioni dell'art. 46 del Regolamento Edilizio Comunale, con le eventuali relative delimitazioni (bordure, cordonature rialzate o a livello) ed eventuali scarichi secondo le prescrizioni impartite dal Sindaco.

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con la modalità e prescrizioni che saranno precisate di volta in volta e con l'impiego, a sua insindacabile scelta di materiali (in linea indicativa lastre di sienite, granito, Luserna dello spessore minimo di cm. 10 o piastrelle di porfido o similari).

In questo caso i proprietari sono esonerati dall'obbligo della manutenzione dei marciapiedi e percorsi pedonali, che viene assunta dal Comune.

La costruzione dei marciapiedi e percorsi pedonali viene prescritta entro un adeguato termine di tempo trascorso il quale dopo regolare ingiunzione, il Comune dispone l'esecuzione d'ufficio con addebito della spesa agli inadempimenti; tale spesa viene recuperata a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse. Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere effettuato in tre rate uguali ed annuali.

La pavimentazione dei marciapiedi e dei percorsi pedonali dovrà essere eseguita in modo tale da garantire lo smaltimento immediato delle acque meteoriche.

Tutte le sporgenze su spazi pubblici od assoggettati a pubblico transito, oppure di arretramento dovuto a cornicioni, cornici, balconi aperti, decorazioni, infissi e simili come persiane, vetrinette, insegne, targhe reclamistiche, ecc. non possono superare le seguenti misure indicate dall'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale alla verticale innalzata sul filo stradale o dal filo di arretramento strettamente necessario ai fini del raggiungimento dell'altezza del fabbricato:

~~fino alla quota di m. 2,50; m. 0,15;~~

~~dalla quota di m. 2,51 alla quota di m. 4 per strade aventi marciapiedi rialzato e alla quota di m. 4,50 per strade senza marciapiedi rialzato: m. 0,25;~~
~~oltre la quota di m. 4,00 o di m. 4,50 rispettivamente per le strade o spazi pubblici con e senza marciapiede rialzato sono invece ammesse le seguenti sporgenze:~~
a) ~~fino a 6 m. di larghezza: m. 0,60~~
b) ~~oltre i 6 m. di larghezza: m. 1,00~~

~~Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici e negozi con altezza di pensiline non minore in ogni punto a m. 3,50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm. 50.~~

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e col pagamento di canone annuo da stabilirsi dalla Giunta Municipale.

Art. 26 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA

Il P.R.G.C. definisce nella cartografia le sedi viabili pubbliche e quelle asservite ad uso pubblico.

E' consentita l'apertura di nuove sedi viabili esclusivamente nell'ambito di strumento esecutivo (P.E.C. e P.P.).

~~In tal caso la sezione utile minima dovrà essere di ml. 5,00 con marciapiedi su ambo i lati di almeno ml. 1,00.~~

Le strade pubbliche e quelle asservite ad uso pubblico dovranno rispettare le norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade previste dal D.M. 05.11.2001 e quelle private quanto previsto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale.

Per sedi a confini con aree a destinazione agricola il marciapiede può essere limitato ad un solo lato. Le strade cieche debbono terminare con piazzola di ritorno nella quale sia inscrivibile un cerchio di m. 12 di diametro, se inferiore a ml. 100 di lunghezza.

Per lunghezza superiore la C.I.E.C. prescriverà idonee soluzioni.

Il Regolamento Edilizio Comunale agli art. 46, 47 bis precisa le caratteristiche costruttive per le sedi viabili pedonali e di sosta.

Le sedi viabili private esistenti possono mantenere le caratteristiche dimensionali e costruttive preesistenti solo se non vengono ulteriormente gravate di servitù d'accesso a nuove costruzioni.

In sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi ~~concessioni od autorizzazioni~~ l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

Art. 27 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI

Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni a cortina e recinzioni in componenti pieni od a giorno prefabbricate. Motivate eccezioni possono essere ammesse solo in presenza di adeguate soluzioni estetiche e con uso di materiali che l'Amministrazione sottoporrà al parere della Commissione Igiene-Edilizia Comunale.

Il Regolamento Edilizio Comunale all'art. 52 precisa le caratteristiche costruttive delle recinzioni.

~~L'altezza massima delle recinzioni non può superare i ml. 2,00, con eventuale muretto di sostegno della parte a giorno non superiore a ml. 0,80.~~

~~Sono vietate recinzioni direttamente sul ciglio stradale; dovranno essere sempre rispettate le seguenti distanze minime:~~

~~a) dalla strada provinciale: ml. 3,00~~

~~b) dalle strade comunali o vicinali: ml. 1,50.~~

~~Tali distanze sono prescrittive laddove non preesistano situazioni diverse che l'Amministrazione Comunale intenda rispettare (esistenza di un muro controterra, ecc.) ed anche ne caso di demolizione e ricostruzione di recinzioni già esistenti.~~

Art. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; e le successive norme ne indicano, ove necessario le destinazioni prevalenti, ammesse e quelle vietate.

La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità d'una residenza per il conduttore o per il proprietario o per il custode; ove necessario il numero di tali unità residenziali è definito dal P.R.G.C..

La destinazione d'uso "ammessa" deve intendersi la "prevalente" per costruzioni preesistenti e non già per nuove costruzioni. Sono "escluse" quelle incompatibili sia con le preesistenti, sia con le previste prevalenti ed ammesse.

Il rapporto tra superfici utili ad uso residenza ed attività connesse alla stessa, in aree di P.R.G.C. residenziali, non deve essere inferiore ad 1.

Art. 29 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. non è soggetto a **titolo abilitativo edilizio** ~~concessione o autorizzazione~~ qualora la destinazione proposta risulti compatibile con la destinazione d'uso dell'area normativa interessata all'intervento.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.C..

~~Volumi esistenti parzialmente o totalmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad usi pertinenti alle residenze stesse.~~

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato a titolo abilitativo edilizio, salvo quanto previsto al primo comma del presente articolo, il passaggio anche senza opere edilizie tra categorie previste dall'art. 8 della L.R. 19/99; l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto e l'onerosità del titolo abilitativo edilizio sono anch'esse regolamentate dagli art. 7 ed 8 della L.R. 19/99.

~~La concessione edilizia è data per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto concessorio.~~

~~Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.07.2934 1934, n° 1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.~~

Per le attività produttive dovrà essere indicato in sede di **richiesta del titolo abilitativo edilizio** ~~domanda di concessione~~, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria

valutazione degli oneri di cui all'art. 19 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. 1° comma dell'art. 10 della legge 28.01.1977 n° 10 "Norme per l'edificabilità del suolo".

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

~~La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata qualora si sia conforme a quelle previste dal Piano.~~

~~La nuova concessione potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del 1° comma, art. 5, legge n° 10 del 28.01.1977, una differenza considerata all'attualità in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.~~

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda della relativa concessione edilizia **titolo abilitativo edilizio**.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova concessione **titolo abilitativo edilizio**; qualora invece la variazione di uso richieda contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al Piano stesso, ~~la~~ relativa ~~o concessione~~ **titolo abilitativo edilizio** non potrà essere ~~data~~ **rilasciato** se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

Non potrà essere rilasciato ~~permesso di abitabilità~~ **certificato di agibilità** per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella ~~per cui è stata rilasciata la concessione~~ **risultante sul titolo abitativo edilizio**.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata ~~l'autorizzazione di abitabilità e agibilità~~.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto **un titolo abilitativo edilizio** ~~concessione edilizia~~ per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

Art. 30 - CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

- a) Aree destinate prevalentemente ad uso abitativo;
- b) Aree destinate ad impianti produttivi;
- c) Aree destinate ad usi agricoli;
- d) Altre destinazioni principali quali aree ed attrezzature di servizio.

CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 31 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in sede di riserve di aree nei progetti di piani Edilizi Convenzionati, valgono le dotazioni complessive di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m. e i..

Gli elenchi allegati alle Tabelle di Sintesi specificano le destinazioni delle singole aree per servizi e/o attrezzature d'interesse pubblico.

Il P.R.G.C. individua per pubblici servizi le destinazioni prescritte dall'art. 21 della L.R. n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, articolatamente distribuite per destinazione, all'interno delle aree SP: tali destinazioni potranno essere modificate in sede di fase esecutiva e realizzativa con apposita delibera di C.C. ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.

La destinazione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello comunale o intercomunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, se non altrimenti definita a seguito di specifica convenzione, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o, indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al titolo abilitativo edilizio rilascio della concessione e a scomputo egli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sono inoltre computabili i servizi di proprietà privata per i quali sia intervenuta un'apposita convenzione tra il pubblico e il privato ovvero siano assoggettabili o assoggettati ad uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m. e i..

La specifica convenzione che consente l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico dovrà regolare il regime giuridico dell'area, nonché le modalità e forme di utilizzazione del bene che ne garantiscono la fruibilità pubblica.

~~La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, o anche al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.~~

Le aree SP destinate a servizi sono edificabili secondo le norme previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1,00 mq /mq h max pari a 9,00 m².

La destinazione delle aree SP, per servizi, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello di isolato e comunale.

In genere per quanto riguarda le aree a verde attrezzato, la relativa sistemazione consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine ed attrezzature di copertura per la sosta, la lettura e l'incontro, servizi igienici;
- attrezzature per bambini: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zone coperte, terreno erboso calpestabile, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili, zone pavimentate per pattinaggio, pista bici, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

La dotazione di aree destinate a verde attrezzato è definita nelle tabelle di sintesi.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77 **s.m. e i.**

Tale dotazione dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista, in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi; a tal fine si precisa che: ~~nelle aree a PEC individuate dallo S.U. (RC1 – RC3) dette dotazioni dovranno essere dismesse integralmente, come previsto nelle note della tabella riassuntiva delle aree S riportate a pag. 68. Qualora la dismissione non possa avvenire la differenza sarà monetizzata in modo tale che il Comune possa garantire le aree a servizi in altre zone;~~
- in sede di S.U.E. individuabili ai sensi del precedente art. 14 si potrà dare luogo alla monetizzazione secondo quanto definito da apposito atto deliberativo qualora l'Amministrazione Comunale, per giustificato motivo, non intenda accettare dismissioni di aree non utilizzabili per gli spazi previsti; nella stessa sede si forniranno precisazioni circa la localizzazione delle aree SP destinate al recupero di pari quantità delle superfici monetizzate. La dotazione minima di aree per parcheggio stabilita dal primo comma del successivo art. 59 non è monetizzabile e pertanto da reperire in sede di intervento.

Il P.R.G.C. prevede per l'area SP21 già di proprietà comunale, la possibilità di realizzare servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

In tale ambito dovrà essere mantenuta la superficie a parcheggio pubblico già prevista dal P.R.G.C. (come riportato nella tabella di sintesi delle aree a servizi) alla quale dovranno essere aggiunti gli standards per le attività di nuovo insediamento nella zona IC1.

Il piano regolatore comunale per l'area SP6B prevede la possibilità di realizzare congiuntamente ai servizi scolastici anche i servizi socio assistenziali (come laboratori, ambulatori, uffici).

In tale area, già di proprietà del Comune, è consentito intervenire con bando pubblico e successiva concessione convenzionata con il Comune da assoggettare ad uso pubblico (art. 21 comma 1 della L.R. 56/77 **s.m. e i.**).

Gli indici edificatori sono fissati come al capoverso numero 10 del presente articolo.

Art. 31.1 - AREE PER SERVIZI IN REGIME PEREQUATO

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in funzione dell'aumento del carico urbanistico (valutato in rapporto alla capacità insediativa di cui all'art. 20 della L.R.56/77 s.m. e i.) sono dovuti gli standard di cui all'art. 21 e seguenti della L.R. 56/77 s.m. e i..

E' ammessa la monetizzazione delle superfici dovute in luogo della dismissione, per superfici da dismettere inferiori a 25 mq complessivi.

Le aree a servizi comprese nelle zone C(RE)1 e C(RE)2 sono comprese nelle superfici territoriali delle aree oggetto di intervento e come tali sono computate al fine del raggiungimento delle capacità edificatorie ammesse.

Sulle medesime sono realizzabili le opere di urbanizzazione primarie a scomputo del contributo di costruzione e vengono cedute o vincolate ad uso pubblico secondo le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 s.m. e i..

ART. 31 bis – AREA COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO (~~I.C.1~~ IC1)

Tale classificazione comprende l'area ~~inedificata~~ di proprietà comunale, all'interno di un contesto edificato a prevalente destinazione artigianale, ~~ove l'utilizzazione edificatoria è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale a destinazione commerciale.~~

Ogni attività edificatoria è subordinata alla realizzazione di un S.U.E. di iniziativa pubblica o privata comprendente l'intera zona ~~I.C.1~~ IC1 e la contigua zona SP21.

Il S.U.E. se di iniziativa privata è subordinato ad idonea convenzione con il Comune di Castagnole P.te.

L'utilizzo edificatorio, parametricamente definito nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme, è subordinato alla individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, in cui si deve garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- b) idonei collegamenti per i trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Tali aree dovranno essere reperite nell'ambito del S.U.E.

Nell'ambito dell'area ~~I.C.1~~ IC1, destinata al commercio al dettaglio, è consentita la costruzione di unità abitative per il titolare o custode con superficie utile non superiore a 100 mq. da vincolarsi, con apposito atto debitamente registrato e trascritto, come pertinenza dell'unità commerciale principale.

Nell'area ~~I.C.1~~ IC1 potranno comunque essere realizzate esclusivamente fino ad un massimo di tre unità abitative.

La realizzazione delle unità abitative dovrà comunque rispettare l'indice di copertura riportato nella tabella di sintesi.

Per consentire una migliore funzionalità e l'accorpamento dei locali comunali e, conseguentemente, un miglior utilizzo dei locali commerciali, il S.U.E. potrà essere modificato secondo i parametri e gli indici riportati nelle tabelle di sintesi.

Art. 31 ter – AREA A SERVIZI PER STAZIONAMENTO DI NOMADI

Per l'area a servizi esattamente individuata dal P.R.G.C. per lo stazionamento di nomadi le presenti Norme prevedono la possibilità di realizzare piccole unità ad uso abitativo di tipologia edilizia uniforme e di Superficie ~~utile~~ Lorda (Sul) ~~di Pavimento~~ già definita.

Il P.R.G.C. prevede che sull'area in oggetto sia consentito realizzare unità abitative con ~~Superficie Utile Lorda di Pavimento~~ non superiore a 70 mq..

Tali edifici dovranno avere tipologia edilizia uniforme sulla base di un progetto tipo da approvarsi preventivamente dalla ~~C.A.E.C.~~

Le caratteristiche tipologiche e di materiali dovranno essere:

- Pareti in muratura semplicemente intonacata;
- Tetto in legno a falde inclinate con copertura in tegole in laterizio o similari di colore naturale (rosso-bruno);
- Serramenti in legno in colore naturale.

E' altresì consentita la realizzazione di strutture aperte – tettoie – da destinarsi anche a ricovero auto con struttura portante in legno pretrattato o muratura, con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio o similari uguali a quella dell'unità tipo principale.

Gli edifici non dovranno avere altezza superiore a mt 3,50 alla linea di gronda e con piano pavimento ad altezza non superiore a mt 0,50 dal piano di campagna sistemato.

Le unità tipo saranno soggette a rilascio di **Permesso di Costruire** ~~concessione edilizia gratuita~~ convenzionata in diritto di superficie previa approvazione di "Progetto Tipo" che prevede l'organizzazione dell'intera area anche con la previsione di edifici ed attrezzature comuni.

Il rapporto di copertura (Rc) ~~L'indice di superficie coperta~~ non dovrà essere superiore a 0,50 mq/mq – come previsto dal P.R.G.C. per le aree a servizi – comprendente le unità ad uso abitativo, le eventuali tettoie e le strutture per le attrezzature comuni.

Art. 31 quater – AREA ADIBITA A CAMPO VOLO DELTAPLANI E ULTRALEGGERI

Per l'area campo volo deltaplani e ultraleggeri già individuata nella cartografia di Piano (Tav. D2 con simbolo ▲ su area perimetrata) è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione che preveda il cambio di destinazione d'uso oneroso di eventuali strutture agricole.

Eventuali nuove costruzioni dovranno essere limitate a stretto servizio dell'attività e saranno possibili solo dopo aver esaurito l'utilizzo della superficie coperta esistente, ora agricola.

Dovrà inoltre essere stipulata apposita convenzione che permetta l'utilizzo, da parte dei Gruppi di Protezione Civile, dell'area in situazioni di emergenza.

Art. 32 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria - individuate al comma 7 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. relative ai seguenti interventi: fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato - e indotta - individuate al comma 3 dell'art. 51 della L.R. 56/77 s.m. e i. relative a interventi per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno - ~~di cui all'articolo 51 della Legge Regionale n° 56/77 alle lettere e), f), g), v)~~, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: **rapporto di copertura (Rc)** ~~superficie coperte~~ $\frac{1}{2}$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi ed artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque, se ricadenti in aree per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3,00 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a m€. 5,00. Detti arretramenti sono da intendersi ammissibili solo per quanto non in contrasto con quanto stabilito in materia di arretramenti delle costruzioni e dei manufatti dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Art. 33 - ~~VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE~~ **ABROGATO**

~~A norma del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n° 1 nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.~~

~~Nel caso in cui le opere ricadono su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni e integrazioni.~~

~~La regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.~~

CAPO IV - USI RESIDENZIALI

Art. 34 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività **commerciali al dettaglio, turistiche ricettive**, professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere; ~~ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali. In ogni caso nel Capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel Centro Storico la superficie utile destinata all'esercizio di nuove attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore, ove prevista, a mq. 30 per ogni intervento e non potrà essere superiore al 20% della superficie utile complessivamente ammessa, salvo diversa norma definita dal Piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva.~~

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, a lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Art. 35 - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO **A**(CS)

Sono le porzioni di territorio comunale individuate ai sensi del primo comma punto 1) dell'art. 24 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** interesse storico-documentario e/o artistico.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistente e delle finalità sopra individuate.

In ogni caso, con **Permesso di Costruire** ~~concessione singola~~:

- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici.

Quando consentito dalla Tav. D4 e dagli indici e parametri edilizi è possibile operare ampliamenti in elevazione sugli edifici quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C., a quelle minime previste D.M. 5 luglio 1975: tale operazione non è ammissibile comunque in presenza di orizzontamenti di pregio. Detta sopraelevazione non può comportare un aumento del numero di piani esistenti e dovrà essere contenuta in m². 0,50 rispetto alle quote dell'attuale copertura al fine di non alterare in modo significativo le facciate ed il rapporto volumetrico con gli edifici circostanti.

E' consentito operare mutamenti di destinazione di uso di unità immobiliari non superiori a 700 mc e ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Il P.R.G.C. classifica gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso nella tavola di progetto D4 alla scala 1: 500 che è stata predisposta al fine di una puntuale definizione degli interventi stessi: tali interventi sono vincolanti per il rilascio **dei titoli abilitativi edilizi** ~~di concessioni edilizie singole~~.

Per tutti gli interventi ammessi, il Comune ne vaglierà l'ammissibilità se e solo se vi saranno garanzie:

- a) di rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;
- b) di utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture non difformi con i predetti caratteri;
- c) di conservazione degli elementi e dell'impostazione tipologica preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

Eventuali modifiche ed innovazioni ammesse dal tipo di intervento previsto per l'edificio dalla Tav. D4 dovranno risultare compatibili con tali caratteri.

A completamento di quanto specificato nell'articolo 24 delle presenti Norme, nell'ambito del Centro Storico, si farà riferimento agli articoli 873 e seguenti sino all'articolo 907 del Codice Civile per la determinazione delle distanze da osservarsi nell'organizzazione delle costruzioni.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona: i nuovi elementi dovranno avere caratteristiche (forma, materiale e colori) congruenti con quelle originarie degli edifici circostanti.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con prescrizioni generali e particolari nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio ~~della concessione~~, incompatibili con l'ambiente purchè ciò non risulti in contrasto con le previsioni della Tav. D4 di P.R.G.C.; non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.

- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali il rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

- Accessibilità: negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica: il rilascio del titolo abilitativo edilizio ~~della concessione~~ è comunque subordinata all'esistenza o alla previsione di idonei accessi.

I tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi e/o prescritti dal P.R.G.C., nell'area A(CS) e definiti nella tavola D4 sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria (lettera a), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i.);
- b) manutenzione straordinaria (lettera b), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i.);
- c) restauro e risanamento conservativo (lettera c), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i.);
- d) ristrutturazione edilizia (lettera d), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i.):
 - 1) senza demolizione e ricostruzione;
 - 2) con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili;

e) ~~ricostruzione;~~

In particolare i suddetti tipi di intervento risultano meglio specificati dalle seguenti definizioni:

a) Manutenzione ordinaria.

~~Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al p.to 1.1 della Circ. n. 5/urb/84 con riferimento alla lett. a) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.~~

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) Manutenzione straordinaria.

~~Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono quelle definite dalla precitata circolare n. 5/URB/84 al p.to 1.2.~~

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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;

c) Restauro e risanamento conservativo.

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 consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove 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;

e1) ~~Restauro~~

~~Le opere riguardano di norma quelle indicate al p.to 1.3 della Circ. n.5/URB/84. Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.~~

e2) ~~Risanamento conservativo.~~

~~Oltre a quanto ammesso per gli interventi definiti alla precedente lettera sono consentiti gli interventi specificati nella citata circolare del P.R.G. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.~~

d) Ristrutturazione edilizia.

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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto all'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

Sulla Tav. D4 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati individuati e suddivisi nelle due categorie seguenti:

- interventi ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;
- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili.

da intendersi di tipo "A" (senza ampliamento): in Tav. D4 sono indicati gli interventi di ristrutturazione A ammissibili. In particolare dovranno essere curate: la composizione del prospetto l'andamento dei tetti la valorizzazione dell'apparato decorativo; il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate e con il mantenimento, se prescritto nei titoli abilitativi edilizi negli atti concessori in ragione del carattere documentario intrinseco, degli orizzontamenti voltati o cassettonati e della posizione degli androni di accesso carraio.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E.C. e precisati caso per caso in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi della concessione edificatoria.

~~e) Ricostruzione.~~

~~Sugli edifici indicati sulla tavola D4 del P.R.G.C. come soggetti a tale tipo di intervento si potrà procedere ad una progettazione architettonica che riproponga un'immagine formalmente legata all'impostazione originaria ed all'interno edificato. Pertanto il P.R.G. prevede il mantenimento del posizionamento del corpo principale del fabbricato preesistente nonché il recupero della volumetria in atto. Anche le altezze devono essere riferite a quelle preesistenti fatto salvo quanto precedentemente consentito al quinto comma per il conseguimento di idonei parametri igienico edilizi.~~

dbis) sostituzione edilizia.

Gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettera e), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione e con diversa sagoma;

Gli immobili vincolati, in modo diretto o indiretto, ai sensi dell'art. 10 della D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. legge 1089/39 o in condizione di vincolo indiretto ex art. 4 della stessa legge (anche se non espressamente individuati con la sigla ET nella cartografia di Piano), sono soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo da attuarsi secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m. e i. e questo anche in presenza di diversa indicazione operativa della Tav. D4.

Per eventuali interventi a S.U.E. si richiamano le limitazioni di cui alla predetta tavola D4 ed i principi generali innanzi esposti per gli interventi a titolo abilitativo edilizio diretto concessione singola precisando che:

- non sono consentite operazioni di ristrutturazione urbanistica;
- la loro approvazione è subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 4 della L.R. 32/08 s.m. e i. di cui l'art. 91 bis

~~della legge urbanistica regionale~~ fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli che richiedano altresì autorizzazioni ai sensi ~~delle leggi n. 1989/39 e n. 1497/39~~ **D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.**

Per gli interventi di efficientamento energetico all'interno della zona A(CS) è vietata la collocazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulle falde delle coperture prospettanti spazi pubblici.

Gli interventi che comportano opere di scavo, o comunque la modifica di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse nella zona A(CS) devono essere preventivamente sottoposte alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino per l'espressione del parere di competenza

Art. 36 - AREE RESIDENZIALI DI PRIMO INSEDIAMENTO **B**(R1)

Sono le parti di territorio comunale consolidato privo di requisiti che ne giustificano l'inclusione entro i beni di cui l'art. 24 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** ma in cui sussiste la necessità di non operare modificazioni che ne alterino sostanzialmente la fisionomia e questo anche in virtù della sua stretta interconnessione con il centro storico con destinazione d'uso residenziale ~~e residenziale agricola.~~

In tali aree è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con un migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, **con** demolizione e ricostruzione **come indicato alla lettera d), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i.),** il recupero a fini residenziali degli edifici rurali abbandonati, ~~e l'edificazione dei lotti liberi~~ **Valgono** inoltre con le seguenti precisazioni:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia ~~dovranno essere di norma inquadrabili nel tipo "A" di cui alla circolare regionale n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 ma tendenti~~ **dovranno tendere** alla valorizzazione della tipologia originaria ed alla salvaguardia di eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio;
- per documentate esigenze abitative e funzionali potranno essere consentite, sempre nel rispetto dei criteri innanzi enunciati, interventi di ristrutturazione con ampliamento non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente da conseguire per quanto possibile mediante il recupero delle eventuali strutture contigue al corpo principale dell'edificio;
- nei casi di evidente degrado fisico e di impossibilità di un funzionale riuso a fini abitativi, da dimostrare con specifico rilievo e relazione tecnica allegata al prospetto di intervento, potrà essere consentita anche la demolizione e ricostruzione dei fabbricati ~~che a giudizio dell'Amministrazione risultino privi di elementi di pregio o valenza documentaria; non saranno consentiti interventi di ricostruzione e recupero a fini residenziali di strutture slegate dal corpo principale degli edifici o prive di una effettiva consistenza edilizia (baracche, tettoie e simili);~~
- ~~gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri edilizio urbanistici tabellari; qualora interessino superfici superiori a 1200 mq è prescritto il ricorso a S.U.F.~~

In caso di **interventi di** ristrutturazione **edilizia** che necessariamente debbano fare ricorso alla demolizione delle strutture fatiscenti preesistenti, nel progetto di recupero si farà riferimento alla ricostruzione delle volumetrie e dell'immagine dell'edificio preesistente nel contesto urbanistico dell'area.

~~In ogni caso il Comune può, in sede di eventuale formazione del programma pluriennale di attuazione, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistita e meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della Legge n. 10/77.~~

~~In tal caso sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n. 10.~~

Sugli eventuali lotti ineditati residui (intesi quali unità edilizia autonoma), esistenti alla data di adozione della presente 2^ Variante strutturale al P.R.G.C., ricadenti in tali zone, è consentito nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria pari ad $U_f = 0,5$ mq/mq. realizzare con permesso di costruire singolo, una o più unità immobiliari, esclusivamente ove il lotto di riferimento consenta lo sviluppo di una superficie non inferiore a 375 mq..

Ove sia verificato tale rapporto i restanti parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, sono quelli delle schede di zona.

I lotti residui devono essere serviti da tutte le urbanizzazioni a rete e debbono presentare un congruo accesso da sedi viabili pubbliche.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi purchè imprenditori agricoli a titolo principale.

Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, od altre destinazioni d'uso non escluse, propria dell'area in cui sono inserite al venir meno delle condizioni che ne consentano la permanenza.

Per le altre strutture edilizie non destinate alla residenza e per le tettoie sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.

Qualora sussistano documentate esigenze di bonifica edilizia sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati accessori purchè il risultato di tale operazione sia un basso fabbricato, con superficie coperta non superiore a quelle dei fabbricati preesistenti, con tetto a falde, con copertura in manto di tegole curve ed altezza non superiore a mt 2,50 misurata dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del controllo dei parametri di zona ed arretramenti si precisa che detti bassi fabbricati:

- saranno conteggiati come superficie coperta e, qualora chiusi su tutti i lati, anche valutati ai fini della verifica della volumetria edificabile;
- dovranno rispettare gli arretramenti prescritti per i fabbricati residenziali, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza o a confine concordata con la proprietà confinante mediante stipulazione di specifico atto.

Nelle strutture delle aziende agricole esistenti e funzionanti sono consentiti solo, oltre gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche, una volta soltanto per tutto il periodo quinquennale di validità del P.R.G.C., sistemazioni interne, ed ampliamenti in misura non superiore al 20% della superficie complessiva coperta: tali

~~interventi saranno limitati a strutture non destinate all'allevamento di animali o a contenere impianti e lavorazioni compatibili con il contesto residenziale.~~

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo III, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio ~~della concessione~~ **titolo abilitativo edilizio**, incompatibili con l'ambiente. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.
- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
- Accessibilità. Negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità esistente anche pedonale.

~~Il rilascio della concessione è comunque subordinato all'esistenza alla previsione di idonea viabilità di accesso.~~

Inoltre gli interventi edilizi sugli edifici che prospettano sul tratto della via Alfieri (compreso tra il limite della perimetrazione dell'area **A(CS)** e la via Mazzini) non dovranno produrre modificazioni significative della scansione volumetrica e delle caratteristiche delle facciate cioè della valenza ambientale complessiva. ~~Inoltre, gli~~ **Gli** edifici **individuati in cartografia con l'acronimo RRC** ~~corrispondenti agli attuali numeri civici 30, 30A e 32 della Via Alfieri~~ sono subordinati ad interventi limitati al restauro e al risanamento conservativo.

Nell'ambito dell'area **B(R1)** viene individuata un'area (AT) di tutela ambientale, che costituisce una fascia di rispetto alla scenografia dell'edificio e del parco (VP) interno al Centro Storico di particolare pregio ambientale ed architettonico e che, come tale, deve essere adeguatamente tutelata con un arretramento dei potenziali costruendi edifici.

Nell'ambito di attuazione del P.R.G.C. che prevede il miglioramento della viabilità con la realizzazione di svincoli rotatori (rotonde) in particolare, tra gli incroci della Via Tripoli e Via Diaz, qualora l'intervento debba interessare aree private con eventuale demolizione di edifici esistenti, sarà consentito – previa realizzazione di S.U.E. esteso all'intera proprietà esistente al momento dell'adozione della presente variante – oltre il recupero della volumetria e superficie coperta dell'edificio oggetto di demolizione, anche un ampliamento – una tantum – pari al 20% della volumetria e superficie coperta esistente in aggiunta alle possibilità edificatorie previste dai parametri edilizi riportati nelle Tabelle di zona.

L'incremento di volume, una tantum (da intendersi che l'incremento è usufruibile una sola volta con il limite imposto), deve essere contenuto nei limiti di 600 mc. ~~È~~ **e** l'incremento di superficie coperta, una tantum (N.B.: il termine “una tantum” è da intendersi che l'incremento è usufruibile una sola volta con il limite imposto), nei limiti di 200 mq di superficie lorda di pavimento.

Il titolo abilitativo edilizio per l'incremento di volume “una tantum” previsto al paragrafo precedente dovrà essere richiesto perentoriamente entro tre anni dall'approvazione della presente variante strutturale n°2, oltre tale data l'incremento di volume “una tantum” è abrogato.

La destinazione dovrà essere residenziale e/o assimilabile alla residenza.

Nell'area **B(R1)** individuata cartograficamente posta nella curva di Via Trento, è consentito operare mediante S.U.E., esteso all'intera area di proprietà, assoggettato al parere regionale – Settore Beni Ambientali, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Mediante S.U.E. è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione totale o parziale dei fabbricati esistenti con il recupero della volumetria e superficie coperta e un incremento, una tantum, di 600 mc della volumetria e 200 mq. della superficie lorda di pavimento a condizione di dismettere l'area necessaria all'allargamento di Via Trento in corrispondenza della curva (arretramento del filo stradale).

Art. 37 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE INSEDIAMENTO E A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA **B(R2)**, ~~R3, R4~~)

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone ed auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto edificato, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

~~Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano.~~

~~In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C..~~

~~Nei lotti liberi o con indice di fabbricabilità inferiori a quelli tabellari sono ammessi gli interventi finalizzati all'utilizzazione delle volumetrie ammissibili e nell'ottica di quanto già definito nel precedente articolo.~~

Per gli eventuali lotti non ancora edificati ma ricompresi all'interno di S.U.E. approvati, è consentito realizzare quanto previsto dalle Convenzioni Edilizie.

Sugli eventuali lotti inediti residui (intesi quali unità edilizia autonoma), esistenti alla data di adozione della presente 2^ Variante strutturale al P.R.G.C., ricadenti in tali zone, è consentito nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria pari ad $U_f = 0,4$ mq/mq. realizzare con permesso di costruire singolo, una o più unità immobiliari, esclusivamente ove il lotto di riferimento consenta lo sviluppo di una superficie non inferiore a 300 mq..

Ove sia verificato tale rapporto i restanti parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, sono quelli delle schede di zona.

I lotti residui devono essere serviti da tutte le urbanizzazioni a rete e debbono presentare un congruo accesso da sedi viabili pubbliche.

Qualora detti interventi interessino superfici libere superiori a 1200 mq è prescritto il ricorso a S.U.E..

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita, (cioè con indice di fabbricabilità **utilizzo** fondiaria **(U_f)** già utilizzato) sono ineditabili, salvo che siano interessate da uno strumento esecutivo urbanistico approvato alla data di adozione della presente variante e conforme alle previsioni del vigente P.R.G.C.. In esse è vietata la formazione di depositi e accumuli, anche temporanei di materiali, vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano

attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni che non comportino un aumento della volumetria residenziale superiore al 20% di quella esistente, ampliamenti sino a 25 mq di superficie per unità abitativa sono comunque ammessi nel caso in cui detto limite non consenta il conseguimento di un idoneo standard igienico-abitativo;
- g) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici e che risultino congruenti con quanto previsto dall'art. 34 **delle presenti Norme**;
- h) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. Comunale o da D.M. 05.07.1975.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti **sui lotti oggetto** ~~nelle aree~~ di intervento.

Art. 38 - **AREE** DI COMPLETAMENTO, NUOVO IMPIANTO E SOSTITUZIONE (**RC2**)

Tale classificazione comprende: **le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono la ristrutturazione urbanistica, interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti.**

~~a) le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti.~~

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano con il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.

Art. 38 bis - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PEREQUATE – C(RE)1 e C(RE)2

Sono le aree oggetto della 2^ Variante strutturale, identificate con la sigla C(RE)1 e C(RE)2 ricadenti in porzioni del territorio comunale intercluse o di

marginale al tessuto edificato ed in parte già urbanizzate, nel quale il P.R.G.C. prevede il completamento edilizio dei tasselli di suolo inedito.

In tali aree il P.R.G.C. si pone l'obiettivo di conseguire il rafforzamento dell'armatura urbana ed infrastrutturale nonché di dotare di servizi ed infrastrutture qualificanti il comune nel suo complesso.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano tramite strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, in attuazione delle previsioni cartograficamente definite dal P.R.G.C. secondo le quantità ed i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle schede di sintesi.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.

All'interno del perimetro delle aree il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree a servizi e per viabilità e urbanizzazione primaria, identificandole con la sigla SP(CRE)1 e SP(CRE)2.

Tali superfici, sono comprese all'interno del perimetro degli S.U.E. attuativi delle aree e fanno parte della superficie territoriale dei medesimi con ciò concorrendo alla formazione della capacità edificatoria delle singole zone e devono essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico permanente, nella quantità minima e nella posizione definita dal P.R.G.C., fatta salva quanto diseguito precisato.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità veicolare e pedonale, per le aree verdi e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di S.U.E. che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo S.U.E. attuativo di cui fanno parte.

Nell'ambito degli S.U.E. dovranno essere reperite le aree a servizi a soddisfacimento degli standards urbanistici secondo le quantità minime definite nelle schede di sintesi.

Le aree dovranno essere reperite all'interno dei confini dello S.U.E. e dismesse alla pubblica proprietà; in alternativa, su proposta del Comune, possono essere vincolate all'uso pubblico con specifico atto di vincolo e impegno del proprietario alla manutenzione.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti nei S.U.E. od al rifacimento di recinzioni prospicienti aree pubbliche, dovranno essere realizzati, sul sedime viabile oggetto di arretramento, i marciapiedi e le altre opere viarie.

Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- terziaria fino ad un 1/5 della Superficie utile lorda (Sul) ammessa.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti Norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

L'edificazione di autorimesse e bassi fabbricati in genere è sempre consentita nel rispetto degli indici stabiliti nelle schede di sintesi; ove ricorrano le

condizioni stabilite dall'art. 15 per il conteggio in volumetria dei bassi fabbricati, gli stessi non rientrano nel computo degli standard.

All'interno dell'area SP(CRE)1 è presente un pilone votivo, individuato con l'acronimo "pv" sulla tavola D3, che deve essere salvaguardato.

Art. 39 - AREE LIBERE DI PERTINENZA, INEDIFICABILI, CON DESTINAZIONE A GIARDINO, CORTILE, ORTO, VERDE PRIVATO (VP)

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. verde privato è obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Gli alberi, di particolare pregio ambientale, esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di **titolo abilitativo edilizio** ~~motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma dell'art. 56 della L.R. 56/77.~~

Per gli interventi interessanti l'impianto edilizio esistente si rinvia alle prescrizioni di cui all'art. 35 **delle presenti Norme.**

Art. 40 - NUCLEI RURALI (NR)

Tali nuclei comprendono gli agglomerati rurali (**NR6 Tetti Pesci, NR10 Cascina Airale e NR11 Cascina La Motta**), **le Cascine Maimino, Salvagno e Monastero**, e gli edifici rurali della frazione Oitana (**NR3**) e di contorno al concentrico (**NR1 e NR2**) ~~e di~~ **in cui è** prevalente la residenza rurale con annesse infrastrutture per attività agricola.

Il P.R.G.C. salvaguarda l'entità produttiva di tali aree favorendo la conservazione, ed il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti.

Il titolo abilitativo edilizio ~~La concessione~~ per interventi di nuova costruzione **di residenze rurali** può essere rilasciata unicamente ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., **previa verifica dell'insussistenza di fabbricati di matrice rurale recuperabili.**

Il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni con qualunque destinazione specifica, non potrà essere superiore ad 1/3; l'indice **di utilizzazione fondiaria (Uf)** massimo residenziale non potrà superare ~~me 0,60 x mq~~ **0,20 mq/mq;** e l'altezza **massima** degli edifici a destinazione residenziale **non potrà superare** ~~in~~ m. 7,50. ~~Si~~ **Si** precisa che tali parametri sono da intendersi riferiti ai soli fondi asserviti alle costruzioni e compresi nelle aree perimetrate in zone NR.

La tipologia edilizia dovrà avere caratteristiche rurali.

Nel caso di nuove edificazioni, sia di strutture di servizio all'attività che di eventuali nuove abitazioni, previa verifica dell'insussistenza di fabbricati di matrice rurale recuperabili, dovrà essere preservato e non contraddetto l'impianto rurale originario; a tal fine le nuove costruzioni dovranno essere da essi staccate di almeno 25 metri.

Non è ammessa la demolizione dei fabbricati costituenti il nucleo originario dell'impianto cascinale che dovranno viceversa essere prioritariamente recuperati e riutilizzati.

~~E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sempre che il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume abitabile dell'edificio soggetto a demolizione: il ricorso a tale tipo di intervento dovrà essere~~

~~attentamente vagliato in sede di proposta progettuale~~ **è ammessa solo per eliminare le superfetazioni e senza** ~~per evitare di~~ depauperare l'impianto rurale tipico.

Nell'ambito **Negli ambiti** di Tetti Pesci (NR6) **e della frazione di Oitana (NR3)** il P.R.G.C. individua **cartograficamente con la sigla ET** **rispettivamente:**

- l'edificio corrispondente al numero civico 20;
- **la chiesetta della frazione;**

come emergenza **e** di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** ~~e pertanto~~ subordinati ad interventi che non vadano oltre il restauro e risanamento conservativo. Per gli eventuali interventi di recupero e riuso dei restanti fabbricati di valore documentario individuati **in NR6** ~~nello stesso nucleo~~ con la sigla ET detto intervento è estendibile alla ristrutturazione edilizia vincolata alla salvaguardia e valorizzazione dell'involucro esterno previa valutazione favorevole della Commissione **Locale per il Paesaggio** di cui all'art. ~~4~~ ~~91 bis della predetta~~ Legge Regionale **32/08**.

Per gli interventi di efficientamento energetico all'interno dei Nuclei Rurali (NR) è vietata la collocazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulle falde delle coperture prospettanti spazi pubblici.

La localizzazione di campi fotovoltaici a terra o sulle coperture delle tettoie in prossimità dei fabbricati dei Nuclei Rurali (NR) e in area di aree di elevato interesse agronomico, naturalistico o paesaggistico - costituite dai territori riconosciuti come appartenenti alla I e II classe nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010 – è vietata.

In classe IIIa di idoneità urbanistica le nuove edificazioni sono ammissibili solo per le attività agricole in essere, si esclude la possibilità di nuovo impianto.

CAPO V - IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 41 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Le aree destinate ad attività produttive dal P.R.G.C. possono essere adibite, ~~fatte salve le limitazioni in seguito previste per l'area NRP,~~ ai seguenti usi:

- impianti artigianali ed industriali;
- commercio all'ingrosso **e al dettaglio con le limitazioni di cui al successivo articolo;**
- uffici inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo;
- servizi sociali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- residenza per il titolare o custode con superficie utile non superiore a mq 150.

Parte della superficie produttiva può essere destinata alla vendita dei prodotti connessi all'attività dell'azienda a condizione che non ecceda il 20% della superficie degli edifici produttivi e siano assicurate le dotazioni di servizi pubblici prescritti **al punto 3 del comma 1** dall'art. 21~~3~~ della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per le residenze esistenti è ammesso l'ampliamento sino al 20% della superficie residenziale in atto.

~~Al fine di garantire la compatibilità ambientale e territoriale degli insediamenti produttivi esistenti e in progetto, prevenendo gli incidenti rilevanti connessi alla presenza di determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente, si applicano sia per le attività a "Rischio di Incidente Rilevante" (R.I.R.) che e per le attività "sottosoglia" previste all'art. 19 della variante "Seveso" le disposizioni di cui alla seguente normativa vigente e s.m.i.:~~

~~Decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei Lavori Pubblici (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 giugno 2001, n. 138, S.O.);~~

~~La normativa prevista nella variante al PTC denominata "Seveso" approvata con D.C.R. 23 4501 del 12.10.2010 (pubblicata sul B.U.R. n°43 del 28.10.2010);~~

~~D.Lgs 26 giugno 2015, n. 105 Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose (pubblicato G.U. 14 luglio 2015, n. 161 S.O. n. 38).~~

~~Per le rimanenti attività produttive è in ogni caso richiesta la dichiarazione attestante il non superamento delle soglie di cui all'art. 19 della Variante "Seveso".~~

Art. 41 bis - AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E A RISCHIO INDUSTRIALE

1. Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC e di seguito riportate:

- Fasce A e B del PAI;
- Aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata Ee;
- Aree in dissesto idrogeologico a pericolosità elevata Eb;

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente **ad**

eccezione dei casi cui ciò avvenga esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze etc.).

2. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate:

- Aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. art. 142, lettera g (aree boscate);
- Aree con soggiacenza della falda inferiore a 3 m dal piano di campagna (tutto il territorio comunale);

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015:

- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa la presenza nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. art. 142, lettera g (aree boscate) nei casi di cui ai punti 3 e 4 del precedente articolo 13.2;
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 del precedente articolo 13.2;
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa la presenza nelle aree con soggiacenza della falda inferiore a 3 m dal piano di campagna (tutto il territorio comunale) nei casi di cui ai punti 11,12, 13 del precedente articolo 13.2;

3. Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente e aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

4. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs.105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro – inteso per esso tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore, nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o piu' impianti, comprese le infrastrutture o le attivita' comuni o connesse - siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

6. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro – inteso per esso tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore, nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o piu' impianti, comprese le infrastrutture o le attivita' comuni o connesse - siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

7. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti ad eccezione dei casi cui ciò avvenga esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze etc.).

8. Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

Art. 42 - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE D(AE) E DI NUOVO INSEDIAMENTO D(AN) (~~AR-E NRP~~)

Tale classificazione comprende:

- A) le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.
- B) le aree libere da costruzione in cui si ritiene ammissibile la rilocalizzazione di impianti produttivi e l'ampliamento delle unità locali esistenti purchè appartenenti a rami produttivi non compresi nel IX elenco delle industrie insalubri.

Nella formazione degli impianti urbanistici esecutivi dovranno essere riservate aree per servizi nelle quantità stabilite all'art. 21 della Legge Reg. 56/77 s.m. e i.

Su tali aree è consentita la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme dei criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs 144/98.

Negli interventi diretti dovrà comunque essere assicurata l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. sull'area interessata, nonché in ogni caso, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici.

Il rilascio di titoli abilitativi edilizi ~~concessioni edilizie~~ relative ad insediamenti ed attività di particolare consistenza è subordinato al regime autorizzativo previsto dal ~~5°~~ 6° comma e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.e.i..

Per le domande di insediamento di un nuovo stabilimento o di modifica di uno stabilimento esistente con aggravio del preesistente livello di rischio, la verifica di compatibilità territoriale dovrà sempre essere condotta sulla base dell'art. 10 o dell'art. 19 della Variante Seveso al PTC, fase in cui le condizioni di vulnerabilità territoriale dovranno essere verificate e confermate in fase di microlocalizzazione e progettazione del singolo intervento.

~~In particolare il P.R.G.C. per l'area NRP esclude le destinazioni di natura diversa da quelle in atto.~~

Per l'area ~~le aree D(AE)1 e D(AE)2 AR1~~ sono consentiti interventi diretti con riferimento ai parametri edilizio-urbanistici di cui alla relativa tabella di sintesi.

L'area ~~AR2~~ Nelle aree D(AN)1 e D(AN)2 ~~è suddivisa in due comparti che le previsioni del P.R.G.C. si attuano tramite~~ potranno essere oggetto di S.U.E. distinte o di un unico S.U.E. unitario di iniziativa pubblica o privata.

Anche se il P.R.G.C. prevede la realizzazione di S.U.E. estese a tutta ~~la~~ zona, potrà essere consentito interessare una superficie inferiore a quella totale, purchè la stessa non risulti inferiore a $\frac{3}{4}$ della superficie ~~del 1 comparto con aree anche eventualmente comprese in entrambi i comparti~~, dandosi carico di definire a livello progettuale anche le soluzioni relative alla viabilità principale interessanti le restanti parti di zona.

In tal caso anche le aree "a servizi" individuate o quantitativamente previste dal P.R.G.C. per l'intera zona, possono essere ridotte proporzionalmente.

~~Le aree non comprese nel primo S.U.E., pur se non contigue, potranno essere pianificate in un unico S.U.E., o eventualmente in più S.U.E. distinti, purchè sia sempre garantito il collegamento con la viabilità esistente e il rispetto degli standards, nel quale~~

~~debbono essere altresì individuate le aree a servizi previste dal P.R.G.C. e non incluse nel primo S.U.E.~~

Il ~~primo~~ S.U.E. nel definire lo schema infrastrutturale generale (servizi, viabilità) dovrà tener conto **che l'accesso alla S.P. 146 dovrà avvenire utilizzando la rotatoria esistente in adiacente all'area D(AE2) di impostarlo come proseguimento della contigua area A.R.1, con la creazione di un solo e non sarà possibile la realizzazione di nuove accessorie** sulla circonvallazione.

~~Dovrà essere prevista l'uscita sulla S.P. 146 e un'area a servizi in proseguimento della zona R.I.A.2.~~

In quella stessa area potranno anche essere realizzati costruzioni attrezzature tecnologiche o di servizio pubblico o private (cabine ENEL, chioschi, locali mensa).

Tali costruzioni, se di proprietà privata dovranno essere oggetto di apposita convenzione con il Comune.

Il posizionamento e il dimensionamento dell'area a servizi individuata nella cartografia della variante al P.R.G.C. ha valore puramente indicativo, l'esatta ubicazione e dimensione sarà definita con la redazione del S.U.E.

In assenza di S.U.E. nelle aree libere può essere nel frattempo consentita solo la normale attività colturale agricola senza la possibilità di realizzare costruzioni o semplici manufatti.

Art. 43 - IMMOBILI ED IMPIANTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI ESISTENTI E CONFERMATI

Per le attività non nocive e moleste esistenti nelle aree residenziali (piccole attività artigianali e commerciali) sono consentiti ampliamenti del 20% rapportati alla superficie utile esistente ed ancorati alla normativa generale di zona; nel caso di situazioni particolari, quali documentate necessità di adeguamento funzionale ed alle normative igieniche e di settore, possono essere introdotte disposizioni che consentano limitate variazioni dei parametri volumetrici o di copertura previsti per l'area di intervento, con il ricorso ad un S.U.E. o ad un convenzionamento specifico con il Comune.

CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 44 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento, e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole, la conservazione, il riuso e la valorizzazione delle strutture di matrice rurale già esistenti.

Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20%;
- c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

In caso di interventi di nuova edificazione deve essere preventivamente dimostrato che non sussistono sui terreni costituenti l'azienda agricola, dei fabbricati suscettibili di riuso ai fini aziendali.

Il rapporto di copertura massimo raggiungibile è pari a mq./mq. 0,33, riferito alla superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per l'allevamento zootecnico e comprensivo di tutte le superfici edificate.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili dello stesso proprietario e distare da questi in misura radiale non inferiore a m. 25. Rispetto agli edifici abitabili di proprietà di terzi, sia le stalle che le concimaie devono distare in misura radiale non inferiore a m. 50 salva, eventualmente la possibilità, in entrambi i casi, di derogare con formale assenso, da acquisire con atto pubblico fra l'interessato ed il confinante, per costruire a distanza compresa fra m. 50 e m. 25: ~~comunque in sede di Commissione Edilizia potranno essere richieste distanze maggiori in riferimento all'abitazione di terzi ed alle aree perimetrate in riferimento a richieste di costruzioni di stalle, ancorché tradizionali o per allevamenti non configurabili come industriali, ma che prevedono un consistente numero di capi oppure destinati all'allevamento di sanati, avicunicoli e suinicoli;~~
- le stalle debbono distare almeno 250 m. dal perimetro delle zone residenziali individuate dal P.R.G.C. sulle Tavole D3 e D3.1; nel caso siano destinate ad allevamenti di sanati, avicoli e suinicoli la distanza minima è aumentata a 500 m.;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di m. 50 e di m. 25 dalle abitazioni.

~~Per la zona di rispetto del pozzo dell'acquedotto (PA) da intendersi estesa a mt. 200 dal punto di captazione e quindi a tutti gli effetti comprensiva di settori territoriali ricadenti entro le previsioni della Tavola D3, si richiama il regime di inedificabilità e tutela prescritto dal D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236.~~

Nella aree di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto - zona di tutela assoluta e zona di rispetto - approvate dal Settore Servizi Idrico Integrato della Regione Piemonte con Determinazione n°359 del 21.11.2011 e successivamente introdotte nel P.R.G.C. con variante redatta ai sensi del comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°10 del

27.04.2012, come meglio individuate in specifico estratto catastale alla scala 1:2.000 inserito nelle tavole D2 e D2.1, valgono i vincoli e le limitazioni dell'art. 6 del Regolamento Regionale 11.12.2006 n°15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (L.R. 29.12.2000 n°61)".

I Titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali ~~Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione~~ possono essere ottenute **e** esclusivamente dai seguenti soggetti, ~~singoli e associati:~~

- a) ~~agli imprenditori agricoli professionali ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n° 153 e 10 maggio 1976, n° 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;~~
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo **professionale principale** e ai sensi del ~~penultimo ed ultimo~~ **comma 2, lettera m)**, della L.R. 63/78 e ~~successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma~~ dell'art. 25 della L.R. 56/77 **s.m. e i.**, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri titoli abilitativi edilizi di cui ~~Tutte le altre concessioni previste dal secondo comma~~ dell'art. 25 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio **dei titoli abilitativi edilizi** ~~della concessione~~ per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al **Comune Sindaco** di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** ~~nel testo coordinate;~~
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'**intestatario** ~~concessionario~~ su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli **interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'art. 17, comma 3, lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001 s.m. e i.** ~~previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.~~

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso 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.

In ogni caso il rilascio della ~~concessione~~ **titolo abilitativo edilizio** per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli interventi di efficientamento energetico all'interno della zona agricola (E) è vietata la collocazione di pannelli fotovoltaici e solari termici sulle falde delle coperture prospettanti spazi pubblici.

La localizzazione di campi fotovoltaici a terra o sulle coperture delle tettoie in prossimità di cascine storiche e in area di aree di elevato interesse agronomico,

naturalistico o paesaggistico - costituite dai territori riconosciuti come appartenenti alla I e II classe nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010 – è vietata.

Art. 45 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente e previa verifica di contenimento nella capacità insediativa residenziale di Piano sono consentite attività agrituristiche nel rispetto della normativa di zona e delle prescrizioni derivanti dalle ~~L.R.R.~~ L.R. n° 56/77 s.m. e i. e L.R. n° 31/85 s.m. e i., a tal fine si precisa che:

- hanno titolo a svolgere attività agriturbistica esclusivamente gli imprenditori agricoli singoli o associati compresi quelli non a titolo principale di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n°63 e s.m. e i.;
- i locali destinati a detta attività devono essere funzionalmente collegati all'abitazione dell'imprenditore agricolo;
- i limiti di ricettività saranno quelli stabiliti dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n°31/85 s.m. e i.;
- la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agriturbistico non potrà superare i 1500 mc;
- il mutamento di destinazione d'uso tra residenza rurale e residenza agriturbistica e viceversa non è subordinato al rilascio di titoli abilitativi edilizi ~~concessione o autorizzazione~~, purché non comporti l'esecuzione di interventi edilizi, per i quali ~~sono~~ **siano prescritti** subordinati a specifici provvedimenti del Sindaco a norma dell'articolo 48 della L.R. 56/77 e s.m.

Gli indici di intensità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio **del titolo abilitativo** ~~di concessione~~, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. E' ~~in~~ facoltà del richiedente ~~di~~ utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente primo comma.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava e torbiera.

Non sono computabili ai fini volumetrici i silos e le strutture tecniche di servizio all'agricoltura, in particolare è ammessa previo accordo con la proprietà confinante risultante da specifico atto la costruzione a confine (ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile) di silos a platea con muri di contenimento non superiore a 2,50 m.: per altezze superiori dovranno essere rispettati i 5 m. di distanza. I battuti in calcestruzzo non emergenti dal piano di campagna utilizzati per la sosta di attrezzature agricole potranno essere effettuati anche a confine perché venga evitato lo stillicidio o lo scolo delle acque. I movimenti di terra (scavi e riporti) che modifichino le livellette del piano di campagna di non più di 0,50 m. dalla quota originaria e non incidono a sfavore di terzi sull'equilibrio idrologico preesistente, predisposti per le lavorazioni del terreno agricolo non sono soggette ad autorizzazione **titolo abilitativo edilizio che è invece richiesto per** ≠ movimentazioni maggiori ~~dovranno essere autorizzate dal Sindaco.~~

~~Art. 46 - AREE DI DISTACCO INTERZONALE (RIA)~~ **ABROGATO**

~~Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.~~

~~In esse è ammesso unicamente lo svolgimento delle attività produttiva agricola o silvo-pastorale e non sono ammessi interventi di modificazione strutturale, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. E' comunque ammesso procedere alla recinzione della proprietà ed è sempre ammesso il trasferimento di cubatura agricola (0,03 mc/mq).~~

Art. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

Gli edifici rurali abbandonati, le case sparse, e gli edifici adibiti ad usi extra-agricoli, possono essere riadattati per destinazioni residenziali a condizione che si prestino ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al successivo art. 57, 1° comma, lettera a) alle seguenti condizioni:

- a) la trasformazione d'uso a fini residenziali, è consentita sia per migliorare lo standard abitativo in atto attraverso il reperimento di servizi igienici, volumi tecnici, sia per il recupero ed il riuso dell'esistente;
- b) l'ampliamento del perimetro dei fabbricati è consentito quando:
 - non sia possibile recuperare i relativi spazi per servizi igienico-sanitari o per impianti tecnologici all'interno degli edifici;
 - l'ampliamento non ecceda la superficie strettamente necessaria per la creazione di un servizio igienico per nucleo familiare.

Gli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario non sono ammessi nei confronti di quegli edifici già provvisti di servizi igienico-sanitari interni a ciascun alloggio e/o di impianti termici.

Ai fini di quanto previsto ai commi precedenti è consentito:

- adeguare l'altezza dell'ultimo piano, in sede di trasformazione d'uso un modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla legge senza alterare o aumentare il numero dei piani in atto.

La C.I.E.C. ed il Sindaco e il Responsabile dell'U.T.C., nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare l'intervento anche sotto il profilo della tutela ambientale, al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Per gli edifici ricadenti all'interno della classe IIIa di idoneità urbanistica è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.

In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, a livello di singolo titolo abilitativo edilizio, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Art. 47 bis - AREA E(CAS)

E' in cartografia individuata un'area agricola a ridosso del fabbricato denominato "Castello", area che viene dichiarata di interesse paesistico ambientale dal P.R.G.C. ai sensi della lettera a), comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77 s.m. e i. e sulla quale viene apposto vincolo di inedificabilità assoluta al fine di proteggere gli scorci visuali verso il "Castello" medesimo.

Il "Castello" è individuato cartograficamente con la sigla ET quale emergenza di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m. e i. e pertanto subordinata ad interventi che non vadano oltre la ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza demolizione e ricostruzione come previsto al punto 1), lettera b), comma 4, art. 24 della L.R. 56/77 s.m. e i..

Il fabbricato denominato "Castello" potrà essere interamente recuperato, comprese le parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto, alle destinazioni residenziali alle seguenti condizioni:

- a) rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;
- b) utilizzazione di materiali per i prospetti e per le coperture non difformi con i predetti caratteri;
- c) conservazione degli elementi tipologici preesistenti quali balconi, aggetti, apparato decorativo, orizzontamenti voltati o cassettonati, camini ecc.;
- d) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- e) non è ammessa la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti (a meno di garantire i minimi di legge relativi alla altezza netta interna dei locali), nonché le quote di imposta e di colmo delle coperture fatto salvo l'adeguamento alla normativa antisismica per altezze aggiuntive di norma non superiori a 0,50 m. e/o a quanto stabilito in sede di Commissione edilizia Comunale e di Commissione Locale per il Paesaggio al fine di assicurare il rispetto di parametri dimensionali compatibili con le tipologie locali tradizionali;
- f) conservazione e valorizzazione dei prospetti, anche con modifica delle aperture in facciata, nel rispetto dei caratteri compositivi originari;

Gli interventi sul "Castello" sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 4 della L.R. 32/08 s.m. e i..

CAPO VII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 48 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di S.U.E..

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio dalle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Il transito dei sedimi viarie esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. ~~nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C.~~ i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi dai cigli stradali comunali e provinciali definiti dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e D.P.R. 26 aprile 1993, n° 147) e questo indipendentemente da eventuali definizioni più riduttive operate dalla tavole "D" di P.R.G.C..

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Per quanto riguarda le strade interpoderali e vicinali non soggette alle disposizioni di cui al predetto Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada si osserverà un arretramento minimo di m. 3,00 ~~salvo diversa disposizione sindacale in sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia o vincoli derivanti dalle norme sugli arretramenti dai confini di proprietà.~~

Nelle aree individuate cartograficamente come fascia di rispetto stradale ~~sono consentiti, previa autorizzazione da parte dell'ente proprietario e/o gestore dell'asse viario, impianti ed attrezzature per la distribuzione di carburanti e per il servizio di autoveicoli a supporto di tali impianti.~~ **è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici e la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture.**

Gli impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture dovranno rispettare quanto previsto nell'Allegato A alla D.G.R. n. 48-29266 del 31.1.2000: "Determinazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione carburanti (art. 2, comma 1 del D.L. 29.10.1999, n. 383, convertito, con modificazioni, dalla legge 29.12.1999, n. 496)."

~~Sono consentite piccole costruzioni di tipo precario come chioschi, bar, locali per il rimessaggio delle auto ed impianti di autolavaggio.~~

~~Le nuove costruzioni dovranno avere carattere di temporaneità e dovranno essere realizzate secondo le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione.~~

~~Le costruzioni non dovranno avere altezza superiore a mt 6,00 e l'indice di superficie coperta non dovrà essere superiore a 0,50 mq/mq comprendente le unità ad uso ristoro, bar, officine per le piccole riparazioni agli autoveicoli, impianti di autolavaggio e tettoie.~~

~~Le costruzioni dovranno essere poste a non meno di mt 5,00 dal ciglio stradale.~~

~~Tali impianti non potranno essere posti ad una distanza inferiore a quella prevista dalla legge regionale.~~

Art. 48 bis - FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTO

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionale (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n°36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.048.2004 n°19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici") nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della Legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che allo stato attuale, fanno capo alla L. 36/2001, al D.Lgs. 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative.

Art. 49 - AREE PER DEPURATORE (D)

Il P.R.G.C. individua le aree per la localizzazione del depuratore previsto per lo scarico delle acque depurate: in sede di progetto esecutivo delle relative opere il relativo posizionamento potrà subire minime variazioni di funzione delle motivazioni tecniche progettuali e costruttive, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

Art. 50 - AREA PER CASA DI RIPOSO SP 7B

In tale area viene prevista la localizzazione della casa di riposo organizzata secondo gli schemi classici, ovvero secondo la definizione di Residenza Sanitaria Assistenziale o presidio socio-sanitario.

I parametri edilizi risultano definiti al precedente art. 31.

Art. 51 - AREA CIMITERIALE (AC)

Il P.R.G.C. individua tale area in funzione delle preesistenze e ne prevede una congrua fascia di rispetto per prevederne i possibili ampliamenti e i rispetti di carattere igienico-sanitario ed ambientale.

La fascia di rispetto cimiteriale è di 200 m.

L'attuazione di eventuali interventi urbanistici/edilizi all'interno di tale fascia è subordinata al rispetto della disciplina di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., dal comma 5 al comma 6 quinquies compresi.

Art. 51 bis – AREA PER DEPOSITO TEMPORANEO RIFIUTI SOLIDI URBANI E SPECIALI (DR)

Nell'area agricola delimitata a tratteggio in cartografia ed individuata con il simbolo DR, è consentivo, a carattere temporaneo, il deposito di rifiuti solidi urbani e speciali, purchè non pericolosi ai sensi dell'art. 7 183 del D.Lgs. n. 152/962006 e s.m.i.. Il deposito deve essere recintato con pannellatura utilizzando la stessa tipologia di pannellatura già presente lungo il confine con la strada esistente, ovvero cordolatura in c.a. di 50 cm e pannelli in c.a. di 200 cm.

Nell'area a deposito è ammessa la realizzazione di tettoie a carattere amovibile e temporaneo, piccoli manufatti per ricovero macchinari e la sosta di macchinari necessari al deposito e alla movimentazione dei rifiuti. Per i parametri edilizi valgono quelli della zona E circostante (Indice di fabbricabilità fondiaria, n° di piani f.t. e altezza massima)

Il rilascio dell'autorizzazione titolo edilizio abilitativo è subordinato alla stipula di atto di impegno (approvato dall'Amministrazione Comunale) che preveda la rimozione dei manufatti temporanei nei tempi stabiliti nell'atto autorizzativi e le relative sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Considerata l'attività svolta, una volta cessata, si dovrà provvedere, ai sensi delle vigenti normative in materia, ad un'analisi preliminare del sito atta a verificare la necessità di un'eventuale procedura di bonifica.

TITOLO III - TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - TIPI DI INTERVENTI

Art. 52 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

E' fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, o di tipo civile.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa con concessione singola la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Art. 53 - ~~TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ESCLUSA L'AREA CS)~~ **ABROGATO**

~~I tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno superare quelli massimi stabiliti dalle normative specifiche di zona e risultare coerenti con le definizioni dei tipi di intervento operate dal 3° comma dell'articolo 13 della L.R. 56/77 e più puntualmente precisate dalla Circolare del P.R.G.C. n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984.~~

Art. 54 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione **sono quelli individuati al punto e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 s.m. e i.** ~~consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare intervento di ricostruzione.~~

Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a m. 30,00 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30,00 m.

Art. 55 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI

~~Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto dai corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. i. sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione senza ampliamento, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 **s.m. e i.** sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume residenziale preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche relative ai soli edifici rurali; gli ampliamenti ammessi dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Art. 56 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 57 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - sono ammessi aumenti non superiori al 20% della superficie utile ~~(o volumetria)~~ residenziale esistente che dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e funzionale del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme: ampliamenti sino a 25 mq di superficie utile lorda sono comunque sempre consentiti anche se superiori al 20% sopra citato, qualora la consistenza dell'esistente non consenta un utile recupero di superficie o volume;
 - **è ammessa la costruzione dei bassi fabbricati uso autorimessa privata nel numero massimo di due posti macchina per unità immobiliare (mq. 40,00 max);**
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra agricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di superficie utili lorda** ~~restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà direttamente asservita;~~

- c) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità e accessibilità, sempreché in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.
Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Art. 58 - AUTORIMESSE

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 2,50 ed in misura non superiore a mq. **±20,00** per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
- b) interrate totalmente o parzialmente, **limitatamente alle zone ricadenti in Classe I di idoneità all'utilizzazione urbanistica**, in misura non superiore a mq. **20,00** per unità alloggio dell'edificio principale di cui non più di mq. **±20,00** per ricovero del mezzo. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.;
- c) **Le autorimesse realizzate ai sensi dei precedenti punti a) e b) non costituiscono volume.**

~~In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore al 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.~~

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno ~~essere arretrati di almeno 5 metri dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza~~ **essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale.**

Art. 59 - AREE DI PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale, per abitante insediato calcolato a norma del precedente articolo 14:
- a1) interventi di restauro, di ristrutturazione e di risanamento mq 2,00;
- a2) nuove costruzioni e completamenti mq 5,00;
- b) per uso terziario, per mq di superficie utile si farà riferimento direttamente a quanto previsto dall'art. 21 1° comma punto 3 e 2° comma della L.R. 56/77 **s.m. e i.**

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni, o all'interno delle costruzioni (ed in questo caso solo per quanto previsto dal 3° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e ne deve essere garantita la massima accessibilità).

E' fatto inoltre obbligo di garantire le dotazioni di parcheggio previsto, prescritte dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i.

In osservanza dell'Art. 12 delle Norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Adottato con deliberazione del Comitato

Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001, nella realizzazione di parcheggi dei nuovi interventi di urbanizzazione dovrà essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree o pavimentazioni atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche evitando che l'acqua in eccesso confluisca immediatamente nella rete di scolo.

Le superfici a parcheggio ed i piazzali per mezzi pesanti non sono comprese tra quelle soggette ad obbligo di infiltrazione, devono al contrario essere impermeabili e comunque sono soggette alla normativa di settore che prevede nella maggior parte dei casi lo stoccaggio delle prime acque raccolte.

Le aree a parcheggio non possono essere realizzate in zone di rispetto dei corsi d'acqua, salvo si realizzino studi di valutazione di pericolosità e interventi di salvaguardia.

I parcheggi per mezzi pesanti non possono essere situati entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Per la realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, di norma non ammessa, si deve:

- comprovare la necessità e l'assenza di alternative praticabili;
- dimostrare la compatibilità dell'opera attraverso valutazioni idrauliche e geomorfologiche estese all'intorno territoriale significativo, per l'unica tipologia concedibile e cioè quella a raso senza strutture in elevazione fisse e/o in occupazione permanente (incluse reti di recinzione, escluse staccionate aperte nei primi 0,5 m. dal suolo);
- consentire, comunque, un rapido accesso all'alveo;
- prevedere che le pendenze delle superfici, entro le fasce di rispetto, siano rivolte verso il corso d'acqua;
- prevedere particolari disposizioni per la gestione delle situazioni critiche in tali ambiti da inserire nel Piano di Protezione Civile;
- produrre atto di impegno registrato e trascritto nel quale ci si obbliga:
 - o a qualsiasi titolo a liberare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità derivante da fenomeni idraulici e di esondazione ed a non richiedere il risarcimento di eventuali danni, a cose od a persone, che dovessero derivare da eventi alluvionali, in dipendenza del rischio idrogeologico;
 - o altresì ad informare eventuali fruitori dell'immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico riguardanti l'area di intervento e di quanto previsto nel presente atto liberatorio;tutto ciò sotto la piena responsabilità del proponente.

Art. 60 - ~~AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE~~ **NORME DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Si rimanda alla Delibera di Consiglio Comunale n°40 del 27.11.2013 "Nuova disciplina del commercio. Approvazione dei criteri comunali di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs. n. 14/1998 ed all'art. 4 comma 1 della L.R. 28/99" e relativi allegati.

~~A norma del quinto comma dell'art. 26 della L.R. n° 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedono più di 200 addetti,~~

~~o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.~~

~~Il rilascio di concessioni relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. è subordinato alle procedure previste dal 6° comma e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.~~

Nel presente titolo sono raccolte le norme che disciplinano l'insediamento delle attività commerciali, in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 14 e della L. R. 12 novembre 1999 N. 28, in accordo con gli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione al Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114" come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016.

Le presenti norme riguardano il commercio al dettaglio in sede fissa intesa quale attività svolta da chiunque, professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.

Sono escluse le attività descritte al comma 2 dell'art. 4 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 14.

Le presenti norme costituiscono unitamente ai Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita di cui all'articolo 8, comma 3 del D.lgs. 114/98 che vengono adottate dal Consiglio Comunale, da cui discendono, l'adeguamento del P.R.G.C. alla disciplina del commercio.

Art. 60.1 – DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono:

- per superficie di vendita (denominata SLV) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale, estrapolando il dato relativo dalla Slp (Superficie lorda di pavimento), calcolata secondo le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi né l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio antistante ad esse, ove si trovino sul fronte strada o risultino integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è equiparata convenzionalmente a 150 mq, ove ricorrano le condizioni di cui al comma 6 art. 5 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012;
- per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1500 mq;
- per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore al limite definito per le medie strutture di vendita;
- per centro commerciale una struttura fisico funzionale unitaria a specifica destinazione commerciale costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio e dotata di spazi e servizi comuni. La classificazione dei centri commerciali è stabilita all'art. 6 della della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012;

per offerta commerciale il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata in tre settori merceologici:

- offerta alimentare;
- offerta extralimentare;
- offerta mista.

Le tipologie delle strutture distributive medie e grandi, sono classificate dalla D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012 in funzione della superficie:

Tipologia	Superficie
Media alimentare e mista 1 – M-SAM1	Da 151 a 250 mq
Media alimentare e mista 1 – M-SAM2	Da 251 a 900 mq
Media alimentare e mista 1 – M-SAM3	Da 901 a 1500 mq
Media extralimentare 1 – M-SE1	Da 151 a 400 mq
Media extralimentare 2 – M-SE2	Da 401 a 900 mq
Media extralimentare 3 – M-SE3	Da 901 a 1500 mq
Medio-centro commerciale – M-CC	Da 151 a 1500 mq
Grande mista 1 – G-SM1	Da 1501 a 4500 mq
Grande extralimentare 1 – G-SE1	Da 1501 a 3500 mq
Grande centro commerciale 1 – G-CC1	Fino a 6000 mq
Grande centro commerciale 2 – G-CC2	Da 6001 a 12000 mq
Grande centro commerciale 2 – G-CC3	Da 12000 a 18000 mq
Grande centro commerciale 4 – G-CC4	Oltre 18000 mq

Nella determinazione della superficie di vendita, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi si calcola solo l'area che costituisce Superficie Lorda di Pavimento.

Ogni esercizio commerciale corrisponde ad un luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale come definito in precedenza corrisponde una sola SLV.

Nel caso di attività produttiva con annessa superficie di vendita, la medesima deve essere ricavata in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione con un massimo di 150 mq di SLV.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili – non rientra nel conteggio della SLV.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente merci ingombranti (mobili, concessionarie veicoli e mezzi, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, destinando le superfici restanti a magazzino, deposito o superficie espositiva, a condizione che:

– venga stipulato atto unilaterale d'obbligo, presso l'Agenzia delle Entrate, costituente integrazione alla comunicazione ex art. 7 D.Lgs 114/98, con la

quale si stabiliscono la superficie di vendita e la composizione delle merceologie di offerta;

le parti a magazzino, deposito o superficie espositiva devono essere separate dalla superficie di vendita tramite pareti continue ancorché comunicanti.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Art. 60.2 – RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI

Vengono riconosciuti nell'ambito dell'adeguamento alla nuova disciplina del commercio sul territorio comunale, degli ambiti territoriali esistenti e potenziali nei quali si possono realizzare trasformazioni del sistema commerciale atte ad incrementare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai cittadini.

Tali ambiti sono riconosciuti nel rispetto dei criteri dettati dagli articoli 13 e 14 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012, nel quadro della classificazione del territorio regionale operata dalla Regione Piemonte per la quale il Comune di Castagnole Piemonte viene definito COMUNE MINORE facente parte della RETE SECONDARIA.

Art. 60.3 – ADDENSAMENTI COMMERCIALI

Nelle tavole di P.R.G.C. sono individuati gli addensamenti commerciali definiti quali porzioni di territorio omogenee ed unitarie all'interno del quale sono raggruppate un insieme di attività commerciali, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Viene riconosciuto secondo i principi di cui all'art. 13 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012 ed in ragione del rilievo dell'offerta commerciale esistente un solo addensamento commerciale di tipo A1 storico rilevante, coincidente in larga parte con il perimetro del centro storico, ampliato all'asse viario che ne cinge il contorno e sul quale si affacciano la quasi totalità degli esercizi commerciali e pubblici esercizi esistenti.

Questo tenuto conto dell'obbligo di circoscrivere l'area urbana centrale di antica formazione anche facendo riferimento alla perimetrazione di cui all'articolo 24 della L.R. 56/1977 s.m. e i., equiparandola all'addensamento A.1 e della continuità che il restante tessuto edilizio che viene incluso nell'addensamento presenta rispetto ad esso.

Fanno parte dell'addensamento, anche gli insediamenti che pur ricadendo solo in parte all'interno della perimetrazione, hanno accesso dall'asse viario sul quale è impostato il fronte commerciale di riferimento.

E' fatta salva l'inclusione nell'addensamento degli esercizi localizzati nel raggio di 100 metri dall'ultimo insediamento compreso nella perimetrazione.

Art. 60.4 - LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali avviene nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all'art. 14 della D.C.R. 191 – C.R. 43016

del 20.11.2012, in sede di esame delle istanze di nuova apertura, trasferimento, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

~~Per quanto riguarda le localizzazioni commerciali di tipo L1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE non si procede riconoscimento delle stesse ai sensi del suddetto art. 14, posto che potrà essere esercitato l'autoriconoscimento in sede di presentazione dell'istanza di cui all'articolo 15 della predetta D.C.R., nei limiti di cui al comma 3 dell'art. 14 ed in particolare a condizione che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 della medesima D.C.R. già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale.~~

~~Il suddetto riconoscimento dovrà avvenire mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della D.C.R. 191 C.R. 43016 del 20.11.2012, senza alcuna possibilità di deroga.~~

~~Non sono riconoscibili localizzazioni commerciali di tipo "L2" e "L3".~~

~~Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4, lettera a) dell'art. 14 della DCR n°191-43016 del 20/11/2012, sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso commercio al dettaglio di cui all'art. 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale.~~

~~Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30.~~

~~Inoltre si precisa che il comma 4, lettera a) dell'art. 14 della DCR citata, stabilisce che "Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8bis".~~

~~Si richiama infine l'articolo 25 – Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area della DCR n° 191-43016 del 20/11/2012.~~

Art. 60.5 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

Si rimanda alla D.C.C. n°40 del 27.11.2013 ed in particolare ai criteri comunali e allegato normativo.

La compatibilità territoriale è condizione inderogabile per l'insediamento sul territorio comunale delle attività commerciali.

Le disposizioni del presente articolo si applicano in sede di rilascio di permesso di costruire o di titolo abilitativo edilizio di esercizi commerciali nonché in sede di autorizzazione alla nuova apertura, variazione di superficie di vendita, trasferimento di esercizi commerciali e modifica o aggiunta di settore merceologico.

La verifica di compatibilità territoriale si attua, in funzione della tipologia delle strutture distributive, per raffronto con quanto dettato nella sottostante tabella, redatta in base alla situazione riscontrata sul territorio comunale.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICI DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI COMMERCIALI	LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI
		A1	L1
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>12000	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO

Art. 60.6 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso commerciale, stabilita dal P.R.G.C. per ciascuna zona normativa, abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate la compatibilità territoriale di cui al precedente articolo, previa verifica dei parametri urbanistici dettati per ciascuna zona e della disponibilità degli standard e dei requisiti della viabilità di cui ai successivi articoli.

La pianificazione dell'offerta commerciale viene dal P.R.G.C. definita in modo specifico in funzione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali come precedentemente definiti.

La destinazione d'uso commerciale è inoltre definita secondo la suddivisione in commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.

I pubblici esercizi, i servizi alla persona e l'artigianato di servizio sono assimilati alla destinazione d'uso commerciale e seguono le regole stabilite dalle presenti norme relativamente agli esercizi di vicinato, a prescindere dalla superficie dell'attività.

Art. 60.7 - COMMERCIO AL DETTAGLIO

~~Per gli **esercizi di vicinato** sono ammesse le destinazioni commerciali alimentari, extralimentari e miste, anche al di fuori degli addensamenti e delle localizzazioni, con le seguenti limitazioni rispetto alle zone normative definite dal P.R.G.C.:~~

- ~~—Zone agricole: non sono ammessi nuovi insediamenti;~~
- ~~—Zone artigianali: sono consentiti all'interno del perimetro degli addensamenti e delle localizzazioni;~~
- ~~—Zone industriali: non sono ammessi nuovi insediamenti, sono consentiti soltanto gli esercizi connessi all'attività produttiva (spacci aziendali);~~
- ~~—Zone destinate a servizi (SP): non sono ammessi nuovi insediamenti.~~

~~Le **medie e grandi strutture di vendita** sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni, individuati ai sensi degli articoli 13 e 14 della D.C.R. 191—C.R. 43016 del 20.11.2012, tali strutture di vendita non possono inoltre essere localizzate in zona agricola, in zone destinate a servizi pubblici ed in zona industriale.~~

~~All'interno della categoria d'uso commerciale sono riconosciute ulteriori sottocategorie, individuate in funzione delle superfici e dei settori merceologici trattati e compiutamente elencate al precedente articolo.~~

~~Il passaggio dall'una all'altra delle suddette è soggetto ad autorizzazione edilizia ai sensi del comma 2 art. 8 della L.R. 19/99, il cui rilascio avviene contestualmente all'autorizzazione commerciale.~~

~~Ai sensi dell'art. 24 comma lettera a) della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n° 191-43016 del 20.11.2012, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è da attribuirsi all'intero ambito urbanizzato, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso.~~

~~Il rilascio delle autorizzazioni per attività commerciali è disciplinato dai criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 e dalla DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n° 191-43016 del 20.11.2012.~~

~~Si rammenta che la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita solo nell'ambito di addensamenti e localizzazioni commerciali definite ai sensi degli artt. 13, 14 e 30 della DCR 563-13414/99 e s.m.i..~~

~~Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui all'art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i. i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.~~

Art. 60.8 - COMMERCIO ALL'INGROSSO

Il commercio all'ingrosso è consentito nelle zone individuate dal P.R.G.C. con la destinazione artigianale e/o industriale.

Art. 60.9 - RISPETTO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Gli insediamenti commerciali esistenti, situati nella zona di P.R.G.C. denominata Centro Storico ed individuata con l'acronimo A(CS), ai sensi dell'art.

23 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine alla tutela dell'immagine urbana contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

Art. 60.10 - STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Il fabbisogno di aree a parcheggio è determinato in funzione delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei disposti del comma 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m. e i. e secondo quanto disposto dal P.R.G.C. vigente, nei seguenti termini.

Per gli esercizi di vicinato:

- Nei casi di intervento all'interno della zona Centro Storico A(CS) e nei casi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13 terzo comma lettere e) ed f) L.R. 56/77 s.m. e i., lo standard di parcheggio pubblico è stabilito nel 40 % della S.L.P.;
- Nei casi di nuovo impianto, la quota standard di parcheggio è pari al 50% della S.L.P.;
- Negli interventi ricadenti all'interno del perimetro degli addensamenti tipo A1, è consentita la monetizzazione dell'intera quota di parcheggio dovuta;
- Nelle altre zone è consentita la monetizzazione in alternativa alla dismissione, qualora la superficie da alienarsi risulti inferiore a 75 mq..

Per le medie e grandi strutture di vendita:

- Per gli insediamenti aventi S.L.V. inferiore a 400 mq si applicano i disposti relativi agli esercizi di vicinato, di cui al punto precedente;
- Nei casi di intervento comportanti S.L.V. superiore a 400 mq., oltre alla dotazione prevista per gli esercizi di vicinato, si deve sommare la quota parte aggiuntiva derivante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 3 art. 25 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012, nella misura del 50%.
- Il restante 50% del fabbisogno così individuato, deve essere reperito nell'ambito della dotazione di parcheggi privati.
- Nei casi di intervento all'interno degli addensamenti tipo A1 lo standard di parcheggio pubblico è stabilito nell'80% della dotazione determinata al punto precedente;
- La disponibilità di parcheggio privato deve essere verificata, nei casi di nuova edificazione ed in quelli ad esso equiparato ai sensi dell'articolo 41-sexies della Legge 17.08.1942 N. 1150 così come modificato dalla Legge 24.03.1989 N. 122;
- Il riferimento per il calcolo della volumetria è l'altezza virtuale di 3,00 m..

Il cambio di destinazione d'uso in commerciale e/o gli ampliamenti di edifici esistenti sono subordinati alla verifica della dotazione di parcheggi pubblici e privati e degli standard urbanistici definiti nelle presenti norme per i nuovi insediamenti commerciali.

Qualora l'ampliamento comporti il passaggio da una tipologia di struttura distributiva ad un'altra, la verifica deve essere condotta sul complesso dell'insediamento risultante.

Per quanto non citato nelle presenti norme si fa riferimento all'art. 25 della DCR sopra citata.

Art. 60.11 - NORME SULL'ORGANIZZAZIONE DELLE VIABILITA' E DELLA SOSTA

Le medie e grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali devono disporre di spazi adeguati a permettere la movimentazione delle merci, di aree adeguate alla sosta degli automezzi pesanti in attesa di scarico, nonché di uno spazio per lo stoccaggio dei rifiuti di imballaggio.

Tali aree sono aggiuntive rispetto ai parcheggi pubblici e privati e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di distribuzione ai parcheggi.

Tali superfici devono essere evidenziate negli elaborati oggetto delle istanze, accompagnate da una relazione che ne giustifichi il dimensionamento.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 1800 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, da redigersi in conformità ai disposti del comma 3 bis art. 267 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012.

Nelle localizzazioni L1, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al comma 3 ter art. 26 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti, modifica o aggiunta di settore merceologico, quando la superficie di vendita risultante superi i 1800 mq..

Art. 60.12 - VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'art. precedente devono essere altresì estese alle verifiche di compatibilità ambientale come prescritto dall'art. 27 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012.

Al fine di dimostrare la sintonia dell'insediamento con gli obiettivi della L.R. 28/1999 s.m. e i., della l.r. 40/1998 s.m. e i. e della presente normativa la valutazione deve in particolare contemplare:

- a) il miglioramento del servizio reso al consumatore;
- b) il rispetto delle condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;
- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.

Gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi contengono le analisi ambientali e i criteri di valutazione secondo quanto sopra, che devono essere applicati ai singoli progetti.

Art. 60.13 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

I titoli abilitativi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 56/77 s.m. e i..

I titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1500 mq. sono contestuali al rilascio dell'autorizzazione commerciale come prescritto all'art. 28 della D.C.R. 191 – C.R. 43016 del 20.11.2012.

Nei casi disciplinati dal comma 6 art. 26 della L.R. 56/77 s.m. e i., così come modificata dalla L.R. 28/99 s.m. e i., il rilascio del titolo edilizio è subordinato al conseguimento di preventiva autorizzazione regionale.

Il nuovo insediamento di medie strutture di vendita è soggetto a formazione di S.U.E., indipendentemente dalle disposizioni delle singole zone normative.

Nel caso di insediamento di grandi strutture di vendita è obbligatorio il ricorso alla Variante al Piano Regolatore, eventualmente congiunta al S.U.E. attuativo, al fine di definire l'impianto generale della viabilità di servizio e la localizzazione degli standard.

Al fine della puntuale definizione della tipologia della variante si farà riferimento alla casistica dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i..

Nei casi di rilascio di titoli edilizi relativi a medie e grandi strutture di vendita, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento o in sede di strumento urbanistico esecutivo sono precisati:

- a) La Superficie utile lorda dell'insediamento commerciale;
- b) La Superficie di vendita (SLV) ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) Le superfici a magazzino e deposito;
- d) Le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) Le superfici destinate ad altre attività;
- f) Le superfici destinate a servizi pubblici, specificando la porzione reperita in sito e l'eventuale parte soggetta a monetizzazione;
- g) Le superfici destinate a parcheggi pubblici;
- h) Le superfici destinate alla viabilità pubblica, di distribuzione e di servizio;
- i) Le superfici destinate a parcheggi privati.

Art. 61 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACOMUNALE

Le opere in aree attigue a tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 61 bis - ~~INTERVENTI IN AREE POTENZIALMENTE ESONDABILI~~ FASCE DI RISPETTO DA TORRENTI E CANALI

~~Fermo restando il vincolo di inedificabilità assoluta delle fasce di rispetto fluviale individuate ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 si stabilisce che ogni intervento edilizio ricadente negli ambiti individuati come "aree inondate in epoca storica e recente, attualmente solo in parte esondabili per interventi di regimazione sui corsi d'acqua e per lo scavo dei fossi scolmatori" dalla Carta geologica geomorfologica e dei dissesti (Allegato 1 del vigente P.R.G.C.) è da intendersi subordinato anche a preventiva perizia~~

~~idrologica, redatta da professionista in possesso dei requisiti prescritti dalla Legge Regionale, che attesti l'attuale condizione di non esondabilità e idoneità agli usi previsti.~~

Ai sensi del comma 7 dell'art. 13 e del punto b) comma 1 dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. e i. nelle Tavole di P.R.G.C. sono indicate le fasce di inedificabilità dalla sponda dei corsi d'acqua.

Oltre a tali fasce si estendono, anche a difesa del valore paesaggistico e naturalistico del luogo, per una profondità di ~~100~~ 150 metri per il Torrente Oitana, Torrente Ologna ed il Torrente Rio l'Essa.

Per i corsi d'acqua individuati nella cartografia di P.R.G.C. è inoltre prescritta una fascia di inedificabilità per una profondità di 10 metri (ascritta alla Classe IIIb3 di pericolosità idraulica e geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica) per la nuova edificazione.

La fascia di inedificabilità è comunque vigente a prescindere dalla classe di pericolosità geomorfologica.

Sono viceversa ammessi, sugli edifici ricadenti in zona B(R1), B(R2) ed RC2 gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti posti al piano primo.

All'interno della fascia, ove non già edificata, sono ammesse unicamente recinzioni con tipologia tale da non costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque, previo mantenimento di un percorso libero di m. 5,00 di larghezza per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Per i nuovi canali ed i fossi e per tratti esistenti non cartografati, qualora raccolgano anche le acque piovane dei fondi, è fatto obbligo di mantenere un percorso libero di m. 5,00 di larghezza per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione.

E' ammissibile la copertura con griglie in tratti urbani, previa valutazione del suo impatto, qualora non esistano piani di ripristino e rinaturalizzazione degli stessi.

Non sono inoltre ammesse occlusioni, anche parziali, dei predetti corsi d'acqua.

Sono consentite le opere di attraversamento stradale che dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate, previo assenso del proprietario del canale o dell'Ente Gestore.

E' inoltre consentito realizzare attraversamenti pedonali e ciclabili dei canali tramite semplici lastre di pietra, previa attenta valutazione per garantire il buon regime idraulico ed evitare condizioni di rischio per allagamento sulle aree limitrofe già edificate/urbanizzate.

Eventuali interventi di arginatura, sagomatura delle sezioni, rettifica, spostamento dei corsi d'acqua che coinvolga il reticolo idrografico cartografato dovranno essere oggetto di specifica valutazione idrogeologica preliminare alla progettazione, da condursi da parte di tecnici esperti in materia.

Lo spostamento dei corsi d'acqua risulterà possibile solo dove, preliminarmente, verrà dimostrato che è misura necessaria, senza alternative, per superare le condizioni di alto rischio idraulico sull'edificato esistente.

Lo spostamento dei corsi d'acqua è inammissibile al fine di ottenere nuovi spazi da utilizzare per ulteriori sviluppi urbanistici; tale indicazione si applica anche per i rami idrici artificiali quando contribuiscono a garantire il corretto deflusso delle acque naturali di superficie.

Nei predetti interventi e nelle operazioni manutentive dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento dei caratteri di naturalità dei corsi d'acqua prevedendo il rinnovo o l'impianto di essenze arboree lungo le rive.

Il rinnovo o l'impianto di essenze arboree lungo le rive dei corsi d'acqua non deve:

- ostacolare l'accesso di eventuali mezzi meccanici per scopi manutentivi;
- utilizzare specie non coerenti nel contesto territoriale e inadatte a salvaguardare la stabilità della riva.

Oltre alle disposizioni dettate nel presente articolo, trovano applicazione le norme e le limitazioni all'edificazione di cui agli articoli successivi in ordine alla pericolosità geomorfologica del reticolo idrografico.

Sul reticolo demaniale vige il R.D. n°523/1904 e ogni intervento è subordinato alle valutazioni dell'Autorità idraulica.

Sui tratti di corsi d'acqua riconosciuti come demaniali vigono i disposti del Regio Decreto n°523 anno 1904 ed in particolare le misure minime delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua indicate all'articolo 96 lettera f) del citato decreto.

Art. 61 ter - CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Le norme del presente articolo e del precedente articolo, unitamente alla cartografia di riferimento, costituiscono l'adeguamento del Piano Regolatore Generale al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione N. 18/2001 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. il 24.05.2001.

In attuazione dei disposti del comma 2 dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.A.I., le prescrizioni contenute nel presente articolo derivano dalla Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico.

Tale verifica, unitamente alla cartografia tematica di settore, costituisce parte integrante degli allegati tecnici del Piano ed integra la variante di adeguamento al P.A.I..

Nella Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sono riportate le suddivisioni del territorio comunale in Classi di pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo quanto desunto dalla predetta verifica di compatibilità, condotta in accordo alle indicazioni contenute nella Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP.

Le norme contenute nel presente articolo afferiscono alle trasformazioni di uso ed assetto del suolo ed agli interventi sulle edificazioni esistenti e riguardano tutto il territorio comunale.

Nell'applicazione delle stesse sono fatti salvi i titoli abilitativi edilizi rilasciati prima della data di adozione della presente Variante, purché i lavori risultino già iniziati e siano completati entro i termini di validità del titolo stesso.

Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesto ulteriore titolo abilitativo edilizio, non in contrasto con le norme e prescrizioni contenute nella presente Variante.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati anteriormente alla data di adozione della presente Variante che risultino vigenti e contengano previsioni edificatorie in contrasto con le norme contenute nel presente articolo e nel precedente articolo, dette previsioni sono comunque attuabili nei seguenti limiti e alle seguenti condizioni:

- non riguardino interventi compresi nella Fascia "A" del P.A.I. o in Classe IIIa;
- previa sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori del S.U.E. di atto unilaterale liberatorio, da trascriversi nei registri immobiliari, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone nonché la rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento.

In riferimento al punto 7.5 delle Nota Tecnico Espicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 N. 7/LAP del 20/12/1999 l'esecuzione di interventi di riassetto e sistemazione idrogeologica nelle classi IIIb di idoneità urbanistica non consentiranno il declassamento delle aree interessate.

Art. 61 ter.1 - CLASSE I – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA

Sono le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. ~~14/01/08~~ 17/01/2018 s.m. e i. per quanto riguarda il progetto delle opere e dei sistemi geotecnici.

La relazione geologica, ai sensi di tale decreto, è sempre obbligatoria ed in riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di primo livello (MS1), è obbligatoria anche una relazione sismica la quale deve necessariamente escludere con calcoli ed indagini la possibilità di eventi di liquefazione, oppure valutarne le conseguenze.

Art. 61 ter.2 - CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA

Sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto degli accorgimenti tecnici di seguito indicati, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Nel territorio comunale di Castagnole Piemonte ricadono all'interno della Classe II, le aree cui gli elementi di pericolosità:

- derivano generalmente, da fattori geomorfologici quali, la possibilità di allagamenti a bassa energia e/o prolungato ristagno delle acque meteoriche, o scadenti proprietà geotecniche ecc., per le quali gli interventi previsti dal P.R.G.C. saranno ammessi con le seguenti prescrizioni:
 - L'edificabilità di un nuovo impianto o completamento dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota d'imposta dei fabbricati;
 - La quota d'imposta dovrà essere verificata attraverso un'attenta indagine idrogeologica che dovrà corredare gli elaborati di progetto,

ove non specificato dalle conclusioni della indagine geologica idrogeologica allegata al progetto esecutivo o al S.U.E. e d'obbligo una sopraelevazione dei piani calpestabili abitativi di 0,50 m. rispetto al piano campagna originale,

- derivano da problemi di carattere geostatico, per le quali gli interventi previsti dal P.R.G.C. saranno ammessi con le seguenti prescrizioni:

- Tenuto conto della presenza di depositi recenti con scadenti caratteristiche geotecniche, che normalmente si rinvencono nell'ambito di tali aree, e necessario che gli interventi in progetto riguardanti scavi, opere di fondazione e sostegno siano verificati sulla base di una specifica indagine geologica e geotecnica, in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 14/01/08 17/01/2018, con il supporto sia di prove in situ che in laboratorio, per una puntuale definizione dei fattori di sicurezza del versante nelle condizioni attuali ed in quelle post-intervento;
- In particolare devono essere predisposti elaborati geotecnici e geologici sulla base dei quali dovrà essere redatto il progetto delle opere;
- La relazione dovrà essere corredata da elaborati grafici comprendenti carte e sezioni geologiche, e dalla documentazione dell'indagine in sito (comprensiva di documentazione fotografica) e in laboratorio;
- La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo e la ricostruzione geologica dovranno essere reciprocamente coerenti;
- Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 14/01/08 17/01/2018;
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi superiori a 1,5 m. di profondità;
- La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Gli accorgimenti tecnici da impiegarsi dovranno scaturire dalle indagini idrogeologiche e dalle verifiche geotecniche previste dal D.M. 14/01/08 17/01/2018, condotte alla scala del singolo lotto oggetto di intervento e al relativo intorno.

Per precauzione - Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri strettamente legata all'incerta posizione del suddetto limite nelle aree di pianura povere di elementi morfologici utili allo scopo, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.

Tale relazione, redatta da tecnico esperto in materia dovrà essere allegata all'istanza edilizia abilitativa e dovrà evidenziare, in funzione dei fenomeni che caratterizzano la zona, gli accorgimenti tecnici da adottare al fine di minimizzare il rischio.

In particolare la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte in riferimento alle caratteristiche topografiche ed altimetriche del sito, alla presenza di manufatti circostanti, dei drenaggi e dei dispositivi per lo

smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, delle modalità di esecuzione dell'opera e dei rinterri, della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni.

Le informazioni necessarie potranno essere desunte oltre che dagli studi idrogeologici/geomorfologici allegati al P.R.G.C. od in essi richiamati, dalle indagini in sito e da dati storici.

Nelle operazioni di rifacimento o completamento delle urbanizzazioni e nella sistemazione di aree e cortili devono essere evitate alterazioni nella dinamica delle acque, documentando negli elaborati progettuali le modalità di deflusso delle stesse.

Qualora si renda necessario sopraelevare il piano di calpestio dei piani terreni per conseguire una maggior sicurezza, tale misura dovrà essere circoscritta all'intorno dell'edificato senza creare dei rilevati artificiali estesi all'intero lotto.

La sopraelevazione del piano di calpestio dei piani terreni risulterà ammissibile solo se non determina condizionamenti sulle aree limitrofe già edificate che si collocano ad una quota inferiore (valutare soluzioni progettuali differenti: ad esempio l'inserimento in progetto di paratie anti-allagamento nei locali o costruzioni su pilotis).

La realizzazione di locali interrati o seminterrati in classe II posti a $-1,50$ m. dal piano campagna deve essere subordinata da una valutazione anche in ordine alle oscillazioni stagionali della posizione della falda freatica (nell'ambito dell'istruttoria del titolo abilitativo edilizio si dovrà porre attenzione a che le valutazioni sull'oscillazione siano state verificate in sito).

Non è ammessa la realizzazione di vani interrati e seminterrati nelle aree di classe II ricadenti nelle aree EmA.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- Nelle zone residenziali (A(CS), B(R1), B(R2), RC2, C(RE)1 e C(RE)2) o ad esse assimilate che ricadono in Classe II:
 - Gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in residenziale dei piani terreni sono subordinati all'adozione degli accorgimenti tecnici desunti dalle indagini di cui in premessa;
 - Non è ammessa la realizzazione di piani interrati;
 - Non è consentito adibire locali interrati o seminterrati esistenti ad utilizzo estensivo dell'abitazione (tavernette, locale giochi, spazi per hobbies).
- Nelle zone normative agricole (E) che ricadono in Classe II:
 - In caso di nuove costruzioni le medesime dovranno essere realizzate previa verifica puntuale e adozione degli accorgimenti tecnici descritti nella premessa del presente articolo;
 - Eventuali ampliamenti delle abitazioni esistenti, al servizio di aziende agricole esistenti, dovranno essere ricavati per sopraelevazione o al piano primo fuori terra, nel rispetto dei principi di inserimento ambientale dettati nel Regolamento Edilizio. In alternativa, con criterio geomorfologico, dovrà essere stabilito un franco di sicurezza adeguato in rispetto del livello degli allagamenti possibili per eventi catastrofici;
 - Sugli edifici esistenti oltre alle operazioni di manutenzione e ristrutturazione è consentita la demolizione e ricostruzione previa

verifica puntuale e adozione degli accorgimenti tecnici descritti nella premessa del presente articolo;

- La costruzione di attrezzature agricole ed impianti a servizio di aziende già esistenti, è consentita;
- Nelle zone produttive D(AE), D(AN) e DR che ricadono in Classe II dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - Le nuove edificazioni, le demolizioni e ricostruzioni e le ristrutturazioni che comportino mutamenti nell'utilizzo dei locali potranno avere luogo previa adozione degli accorgimenti tecnici desunti dalle indagini di cui in premessa;
 - Non sono ammessi piani interrati e seminterrati e l'abbassamento del piano di calpestio è consentito unicamente per la creazione di baie di carico e basamenti di strutture tecniche, funzionali allo svolgimento delle attività produttive;
 - Non è ammesso l'insediamento (anche tramite subentro ad attività già esistenti) di attività comportanti impianti e depositi a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230 s.m. e i..

La relazione geologica, ai sensi D.M. D.M. ~~14/01/08~~ 17/01/2018 s.m. e i., è sempre obbligatoria ed in riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di primo livello (MS1), è obbligatoria anche una relazione sismica la quale deve necessariamente escludere con calcoli ed indagini la possibilità di eventi di liquefazione, oppure valutarne le conseguenze.

L'esecuzione di interventi di manutenzione (legati ad interventi edilizi) delle aste idrauliche per garantirne la funzionalità quali il rivestimento dei canali e dei fossi o ancora l'adeguamento degli attraversamenti, non possono rappresentare misure coerenti con la classe II quando le azioni da compiersi, per essere efficaci, superano lo spazio del singolo lotto o del suo intorno circostante significativo.

Nel caso che gli interventi di manutenzione interessino un intorno circostante significativo il soggetto attuatore dell'intervento dovrà acquisire anche l'assenso delle altre proprietà interessate.

Art. 61 ter.3 - CLASSE III – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ALTA

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Sino al riassetto, gli interventi edificatori sono sottoposti alle limitazioni di seguito esplicitate per sottoclassi.

La Classe III è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- IIIa;
- IIIb2;
- IIIb2A
- IIIb3;
- IIIb4.

CLASSE IIIa

Sono comprese nella Classe IIIa le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In tali aree sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio.

Sono ammessi unicamente gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione per quanto possibile dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77 s.m. e i..

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, se non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente.

~~Nelle aree di classe IIIa comprese all'interno delle fasce di pertinenza fluviale potranno essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti, come da art. 31 della L.R. 56/77 s.m. e i., anche con il ricorso all'art. 47 L.R. 56/77 s.m. e i..~~

Nelle aree agricole:

- sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G.C., purchè gli stessi non modifichino l'andamento naturale del terreno e il regolare deflusso delle acque;
- sono esclusi nuovi insediamenti di cascine;
- per gli eventuali edifici rurali esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superfici o volumi;
- Sono ammessi la posa e la costruzione di edifici quali ricoveri attrezzature, serre fisse e mobili, ed assimilabili, gli interventi sono assentibili qualora non rientrino in aree di dissesto EeA, e entro la fascia A e anche quando ricadono nelle fascia di rispetto dai corsi d'acqua, previa verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi del PAI e degli studi geologici di dettaglio del PRGC.

CLASSE IIIb2

Sono comprese nella Classe IIIb2 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

A seguito della realizzazione delle opere degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, secondo le procedure indicate al punto 7.10 delle Nota Tecnico Espicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 N. 7/LAP del 20/12/1999, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per incremento di carico antropico si intende quanto indicato nell'allegato A punto 7 alla DGR n°64-7417 del 07.04.2014 al punto 7.3 della Nota Tecnica esplicativa a I la CIRCOLARE P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP.

In assenza delle misure di cui sopra, sono ammessi unicamente i seguenti interventi (tenuto conto di quanto esposto al punto 7.1 allegato alla DGR n°64-7417 del 07.04.2014 della del 07.04.2014 n°64-7417):

- Sugli edifici aventi destinazione residenziale e terziaria esistenti sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti ed all'adeguamento igienico funzionale dei medesimi;
- **Gli adeguamenti funzionali non dovranno superare il limite dei 25 mq;**
- Ai fini di un più razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente e della conservazione del tessuto edificato storico A(CS) e nelle zone B(R1) e B(R2) del P.R.G.C. il recupero alla residenza potrà riguardare esclusivamente gli ambienti compresi nel corpo di fabbrica principale posti al piano primo senza con ciò modificare le sagome e le elevazioni esistenti;
- Non sono comunque consentiti cambi di destinazione d'uso o adeguamenti funzionali che comportino la creazione di nuovi locali abitabili ai piani terreni;
- Sugli edifici a servizio delle attività produttive, artigianali e commerciali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- Non sono consentiti ampliamenti della superficie coperta con nuove unità produttive o di servizio;
- E' viceversa ammessa, al fine di consentire un più razionale utilizzo degli edifici ed ottimizzare i cicli produttivi e la sicurezza sul lavoro, la realizzazione, previa verifica idrogeologica-geotecnica puntuale di cui al precedente articolo, di impianti e di pertinenze dell'attività (tettoie per la sosta ed il ricovero di mezzi, baie di carico etc.).

Solo a seguito della realizzazione delle opere di difesa e relativo collaudo urbanistico, sarà possibile l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel vigente P.R.G.C., nel rispetto degli indici dettati nelle tabelle di sintesi e secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. per ciascuna zona normativa.

L'efficacia delle opere funzionali al riassetto idrogeologico delle aree, dovrà essere esplicitamente dichiarata dai tecnici validatori e dovrà essere recepita con deliberazione di Consiglio Comunale.

La relazione geologica, ai sensi D.M. 14/01/08 17/01/2018 s.m. e i., è sempre obbligatoria ed in riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di primo livello (MS1), è obbligatoria anche una relazione sismica la quale deve necessariamente escludere con calcoli ed indagini la possibilità di eventi di liquefazione, oppure valutarne le conseguenze.

Disposizioni inerenti l'abitato della frazione OITANA (Area Q individuata nella tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica), si prescrive che gli studi sulla pericolosità ed il rischio atti a svincolare l'Area Q, normino l'area in modo da ridurre al minimo la pericolosità potenziale del sito per nuovi insediamenti e locali abitabili.

CLASSE IIIb2A

Porzioni di territorio allagabili, isolate ed edificate, situate all'interno di estese zone IIIa ed EmA.

A seguito di studio per il riordino di efficienza del reticolo idraulico minore pertinente ovvero in un intorno significativo posto a monte e a valle (per cautelarsi da eventuali rigurgiti), che definisca le condizioni di per la messa in sicurezza del sito, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni.

Gli studi (per ottenere l'efficienza del reticolo idraulico) possono essere semplificati per lavori di sopraelevazione di edifici esistenti che non comportino uso del suolo ai piani di campagna.

Anche per la realizzazione di posti auto, rimesse, locali tecnici e tutte le opere di ampliamento e/o completamento, devono essere preceduti dai suddetti studi, quando prevedono l'uso di porzioni di suolo a piano di campagna.

La relazione geologica, ai sensi D.M. 14/01/08 17/01/2018 s.m. e i. è sempre obbligatoria in particolare modo per la definizione del comportamento delle acque sotterranee e superficiali.

In assenza di interventi di riassetto e/o studi, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Gli adeguamenti funzionali non dovranno superare il limite dei 25 mq.

Per incremento di carico antropico si intende quanto indicato nell'allegato A punto 7 alla DGR n°64-7417 del 07.04.2014.

In assenza delle misure di cui sopra, sono ammessi unicamente i seguenti interventi (tenuto conto di quanto esposto al punto 7.1 allegato alla DGR n°64-7417 del 07.04.2014):

- Sugli edifici aventi destinazione residenziale e terziaria esistenti sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti ed all'adeguamento igienico funzionale dei medesimi;
- Sugli edifici a servizio delle attività produttive, artigianali e commerciali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- E' ammessa, al fine di consentire un più razionale utilizzo degli edifici ed ottimizzare i cicli produttivi e la sicurezza sul lavoro, la realizzazione, previa verifica idrogeologica-geotecnica puntuale di cui ai precedenti punti, di impianti e di pertinenze dell'attività (tettoie per la sosta ed il ricovero di mezzi, baie di carico etc.).

Solo a seguito della realizzazione delle opere di difesa e del relativo collaudo urbanistico, sarà possibile l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel vigente P.R.G.C., nel rispetto degli indici dettati nelle tabelle di sintesi e secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. per ciascuna zona normativa.

L'efficacia delle opere funzionali al riassetto idrogeologico delle aree, dovrà essere esplicitamente dichiarata dai tecnici validatori e dovrà essere recepita con deliberazione di Consiglio Comunale.

CLASSE IIIb3

Sono compresi in tale classe gli ambiti edificati e le zone di completamento per i quali, anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

In particolare anche ad avvenuta esecuzione delle suddette opere non saranno ammesse nuove edificazioni residenziali.

Solo a seguito della realizzazione e/o validazione delle opere di difesa e relativo collaudo, sarà possibile l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel vigente P.R.G.C., nel rispetto degli indici dettate nelle tabelle di sintesi e

secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme per ciascuna zona normativa.

L'efficacia urbanistica delle opere funzionali al riassetto idrogeologico delle aree, dovrà essere esplicitamente dichiarata dai tecnici validi e dovrà essere recepita con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il riassetto idraulico è inoltre condizione imprescindibile per l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel P.R.G.C. vigente, attuate senza la creazione di nuovo carico antropico.

Fatto salvo quanto specificatamente previsto per le fasce di rispetto dai canali all'art. 61 bis delle presenti N.T.A., nelle altre zone ricadenti in Classe IIIb3, in assenza delle opere di riassetto, non sono ammesse nelle zone residenziali nuove edificazioni, completamenti né ampliamenti; sono ammessi unicamente gli interventi che non comportino aumento del carico antropico.

Sono quindi consentiti sugli edifici esistenti gli interventi sino alla manutenzione straordinaria, senza modifiche alle destinazioni d'uso che introducano nuovi locali abitabili.

Nell'ottica della conservazione del patrimonio edilizio già storicamente insediato, saranno ammessi solo gli interventi funzionali al miglioramento delle caratteristiche funzionali, igieniche, distributive e di efficienza energetica delle abitazioni esistenti.

E' quindi consentito ricavare nuovi servizi igienici, lavanderie, autorimesse, ripostigli, verande, logge chiuse.

Sono inoltre ammessi i ricoveri per attrezzature ed autoveicoli fuori terra nonché gli adeguamenti igienico-funzionali che conseguano un più alto grado di sicurezza rispetto alle problematiche idrogeologiche puntuali.

Gli adeguamenti funzionali non dovranno superare il limite dei 25 mq.

Esclusivamente ad avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale, nell'ottica del recupero dell'esistente già storicamente insediato, saranno ammessi solo interventi che comportino un aumento residuo del carico antropico, funzionali al miglioramento delle caratteristiche funzionali, igieniche e distributive delle abitazioni esistenti.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione al di fuori delle fattispecie sopra evidenziate che coincidono con le tipologie di intervento ammesse dalla DGR n.64-7417 2014, tabella finale.

La relazione geologica, ai sensi ai sensi D.M. 14/01/08 17/01/2018 s.m. e i., è sempre obbligatoria ed in riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di primo livello (MS1), è obbligatoria anche una relazione sismica la quale deve necessariamente escludere con calcoli ed indagini la possibilità di eventi di liquefazione, oppure valutarne le conseguenze.

Disposizioni inerenti l'abitato della frazione OITANA (Area Q individuata nella tavola 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica), si prescrive che gli studi sulla pericolosità ed il rischio atti a svincolare l'Area Q, normino l'area in modo da ridurre al minimo la pericolosità potenziale del sito per nuovi insediamenti e locali abitabili.

CLASSE IIIb4

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale.

In assenza delle opere di riassetto sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non sono ammessi interventi che aumentino il carico antropico.

A seguito del collaudo urbanistico di opere di riassetto territoriale saranno ammessi di opportune indagini di dettaglio (studi idraulici e geomorfologici) sono considerati accettabili gli interventi funzionali al miglioramento delle caratteristiche funzionali, igieniche, distributive e di efficienza energetica delle abitazioni esistenti.

Gli adeguamenti funzionali non dovranno superare il limite dei 25 mq.

E' quindi consentito ricavare realizzare nuovi servizi igienici, lavanderie, autorimesse, ripostigli, verande, logge chiuse.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione al di fuori delle fattispecie sopra evidenziate.

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione non sarà possibile nessun incremento del carico antropico.

Per le aziende agricole ed i fabbricati ad esse funzionali ricadenti in fascia B del P.A.I. valgono le disposizioni delle N.T.A. del P.A.I. medesimo.

La relazione geologica, ai sensi ai sensi D.M. 14/01/08 17/01/2018 s.m. e i., è sempre obbligatoria ed in riferimento agli studi di Microzonazione Sismica di primo livello (MS1), è obbligatoria anche una relazione sismica la quale deve necessariamente escludere con calcoli ed indagini la possibilità di eventi di liquefazione, oppure valutarne le conseguenze.

Art. 61 ter.4 FASCE FLUVIALI DEL P.A.I. / OPERE DI DIFESA E RIASSETTO TERRITORIALE

Nelle Tavole di P.R.G.C. sono riportate le delimitazioni delle fasce fluviali elaborate alla scala locale in conformità alle indicazioni contenute nel "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.).

All'interno delle fasce A e B, così come definite all'art. 28 delle Norme di attuazione del P.A.I., valgono le prescrizioni di cui agli articoli 29, 30 e 39 delle predette Norme di attuazione e s.m. e i..

Le disposizioni del P.A.I. integrano il contenuto delle presenti N.T.A..

Sulle aziende agricole esistenti e ricadenti in Fascia A possono trovare applicazione sui fabbricati esistenti i soli interventi edilizi che conseguano un più alto grado di sicurezza rispetto ai fenomeni alluvionali.

~~Tali opere dovranno essere autorizzate dall'autorità idraulica competente e costituiscono intervento di riassetto funzionale all'utilizzo urbanistico delle aree comprese nella fascia IIIb2 e IIIb3.~~

A realizzazione avvenuta, l'approvazione da parte delle autorità competenti del collaudo dell'opera, costituirà titolo per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G.C. una volta espletato anche il collaudo urbanistico a livello comunale, poiché le valutazioni sulla fruibilità urbanistica restano sempre a carico dell'Amministrazione comunale come previsto al punto 7.10 delle NTE/1999.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della ~~Legge 01.06.1939 n° 1089~~ **D. Lgs. 42/2004 s.m. e i.**, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Si precisa che oltre ai beni vincolati per decreto, sono assoggettati a tutela – suscettibili pertanto di interventi di sola manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento normativo e impiantistico – tutti gli immobili aventi più di 70 anni e di autore non vivente (art. 10 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), di proprietà pubblica o di persone giuridiche private non aventi fini di lucro, (es. Onlus, Diocesi, parrocchie, Associazioni, etc.), almeno fino a quando non sia stata operata e/o conclusa in senso negativo la verifica di interesse culturale prevista dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Nel Centro Storico, individuato ai sensi del punto 1) primo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m. e i., gli interventi ammessi sui fabbricati sono puntualmente definiti, edificio per edificio, nella tavola D4 di P.R.G.C. e sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008 s.m. e i..

Art. 63 - ~~VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE 1497/1939 E DELLA LEGGE N°431 DEL 08.08.1985~~ **AREE D'INTERESSE PAESAGGISTICO TUTELE DAL D. LGS. 42/2004 S.M. E I.**

~~Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.~~

~~Nelle aree soggette al suddetto vincolo ai sensi della lettera e) del 1° comma dell'art. 1 della Legge 431/85 il rilascio della concessione è subordinato all'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/1939 concessa dal Presidente della Giunta Regionale ed allo schema procedurale per le richieste di autorizzazioni secondo la Legge n° 431 del 08.08.1985 e la successiva circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali n° 8 del 31.08.1985. L'area vincolata è la fascia di 150 m. dalle sponde del torrente Oitana e dalle sponde del rivo l'Essa, anche se non riportata in cartografia.~~

~~Vengono comunque qui richiamati i disposti della L.R. 3 aprile 1989 n° 20.~~

Tutti gli interventi su aree tutelate per legge ai sensi del comma 1, dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. sono soggetti all'autorizzazione prevista dall'art. 146 del medesimo decreto e dalla L.R. n°32/2008 ovvero dall'art. 3 del DPR n°31/2017 (regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

Sul territorio sono presenti aree di interesse paesaggistico tutelate per legge in particolare:

- ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. e sono individuate con le fasce di 150 m. dalle sponde del torrente Ologna – Oitana – Ramata (nella zona sud) e dalle sponde del rivo **Rio l'Essa** (nella zona nord), come riportato nella Tavola D2 del P.R.G.C.. Gli interventi all'interno di detta fascia sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.;
- ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. e sono le aree boscate. Si demanda alla fase di attuazione degli interventi

ammessi la verifica puntuale sulla sussistenza delle aree a bosco precisando che l'individuazione delle aree boschive la quale dipende, dallo stato dei luoghi (ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 4 del D.Lgs. ~~227/2001~~ 34/2018 e degli art. 3 e 19 della L.R. 4/09) e non dalla classificazione catastale o dalle previsioni di P.R.G.C.. Gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. Per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

- ai sensi della lettera h) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i. e sono quelle aree gravate da vincolo di uso civico, individuate nel 1934 e 1939 dagli specifici Decreti Commissariali. Dette aree costituiscono demanio pubblico e l'uso di tali beni è soggetto all'autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.. Su tali aree - individuate nelle Tavole D2 e D3 del P.R.G.C. - sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, previo accertamento della sussistenza del vincolo e dei titoli di proprietà fatta salva l'eventuale regolarizzazione degli stessi, in applicazione delle procedure previste da L.R. 02.12.2009 n. 29 - (Attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici) e successiva "D.G.R. 5-2484 del 29.07.2011 n. 29 art. 10 (conciliazioni stragiudiziali). Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato. Si precisa inoltre che, come indicato dal comma 6 dell'art. 3 del D.Lgs. 168/2017, nel caso di liquidazione di un terreno gravato da uso civico il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i permane in ogni caso.

Gli interventi all'interno dei territori individuati ai precedenti punti sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i..

Sono inoltre presenti altre aree tutelate dal PPR quali le zone fluviali interne e zone fluviali allargate, che non costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., poste sul torrente Ologna e Oitana per le quali:

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore

scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Art. 63 bis - PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE COSTRUZIONI SULL'AMBIENTE.

Ferme restando le specifiche norme prescrittive delle singole aree contenute negli articoli delle presenti NTA, ogni intervento edilizio ed urbanistico, pubblico o privato, previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al raggiungimento di un'elevata qualità ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui al presente articolo.

Per le aree C(RE)1 e C(RE)2, gli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi corredati da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale, con elaborati grafici mirati – quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali ecc. - relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree, articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative, anche appoggiandosi alle indicazioni contenute negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Interventi edilizi residenziali

Nelle aree di nuovo impianto e di completamento, la progettazione dovrà rispettare i seguenti requisiti minimi:

- qualificazione dello spazio pubblico: negli spazi pubblici si dovranno evitare eccessivi frazionamenti e parcellizzazioni delle aree a verde e favorire la costituzione di reti continue in grado di creare dei collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato;
- razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare: occorrerà limitare per quanto possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e gerarchica degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle zone edificate e l'accesso ai singoli lotti, orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della percorribilità pedonale e degli spazi attrezzati a verde;
- trattamento dei margini del costruito: bisognerà ridurre la discontinuità tra le aree urbanizzate e le aree esterne, mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (fasce alberate di profondità adeguata, realizzazione di filari, inserimento di percorsi pedonali), l'uso di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" degli edifici. Occorrerà evitare la realizzazione di fronti compatti che non permettano la fruizione visuale verso il territorio esterno;
- qualificare i fronti urbani: occorrerà qualificare la progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso strada, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia dei luoghi e alle relazioni visuali con l'edificato esistente ed in particolare con i nuclei storici, e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni.

Interventi produttivi

Gli interventi produttivi di nuovo impianto dovranno perseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, seguendo gli indirizzi progettuali delle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) adottate dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-11858 del 28 luglio 2009, pubblicata sul 1° Supplemento al BUR n. 31 del 06 agosto 2009.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere sempre prevista una fascia perimetrale posta lungo i confini che affacciano su area a destinazione diversa da quella produttiva, densamente arborata.

Gli impianti vegetali che compongono queste fasce devono essere realizzati con specie autoctone, scelte anche in funzione alla loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici.

Nella fase progettuale delle aree destinate a verde al servizio degli insediamenti produttivi si dovrà verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde, la mitigazione degli impatti visuali delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediativo.

Anche in questo caso gli impianti vegetali devono essere realizzati con specie autoctone.

Le aree libere di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, verde attrezzato o di arredo.

In esse non è comunque ammesso l'accumulo ed il deposito permanente di materiali.

Contenimento consumi energetici

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare:

- le seguenti disposizioni in materia di risparmio energetico in merito agli impianti termici previsti dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con D.G.R. n.46-11968 del 04/08/2009, in vigore dal 1° aprile 2010. ~~"Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".~~

- ~~Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivante dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano Regionale per il Risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".~~

Tale prescrizione è derogabile, ~~oltre che nei casi di esclusione previsti dalla L.R. 13/07,~~ nei seguenti casi specifici:

- edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e, nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante dall'applicazione di norme sovracomunali o dal PRG;

- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi

energetici non implichi alterazioni del loro aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e previo parere della Commissione Paesaggistica.

Inoltre valgono sempre le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici residenziali realizzati nelle aree di nuovo impianto o di trasformazione dovranno essere dotati di impianto fotovoltaico in grado di coprire il 20% della potenza utilizzabile, e comunque dovranno garantire una potenza minima di 1KW per ogni unità abitativa; sono sempre fatte salve eventuali normative sovracomunali vigenti in materia o che entreranno in vigore;
- Nelle nuove costruzioni ad uso artigianale, industriale e commerciale, aventi superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 100 mq, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica derivanti da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica atta al completo soddisfacimento delle esigenze derivanti dall'intervento produttivo, con un minimo di 5 KW, compatibilmente, con gli eventuali limiti tecnici e modalità operative;
- L'inserimento degli impianti fotovoltaici su coperture esistenti deve avvenire senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per la loro installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo; sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità dalle strade e dai luoghi pubblici;
- L'inserimento degli impianti fotovoltaici a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani, è ammesso nel rispetto del rapporto di copertura del 20%. **Si faccia riferimento alla D.G.C. n 3-1183 del 14/12/2010 in merito all'individuazione di aree e siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle "linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al DM del 10/09/2010.**

Le analisi dei livelli di illuminamento naturali presenti nell'area devono essere funzionali al fine di orientare le scelte di collocazione, orientamento, forma e distribuzione degli edifici di progetto in relazione al contesto, finalizzate a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nei periodi di minore illuminazione.

La progettazione edilizia e/o urbanistica dovrà essere corredata da una relazione descrittiva del sito, e di un congruo intorno su cui insistono i corpi di fabbrica da realizzarsi, in cui dovranno essere riportati ed analizzati i dati attinenti la localizzazione geografica dell'intervento, le caratteristiche fisiche del sito, lo stato di vegetazione esistenti, il soleggiamento, e l'eventuale disponibilità di fonti energetiche alternative. Inoltre dovrà essere riportata un'analisi del diagramma solare e delle ombre prodotte dalle strutture limitrofe e dalla vegetazione esistente.

Pannelli solari termici

I Pannelli solari termici sono dispositivi per la conversione della radiazione solare in energia termica.

Nei progetti degli impianti termici, di climatizzazione e della produzione di acqua sanitaria, per edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni di edifici esistenti, sia pubblici che privati, è obbligatorio prevedere l'utilizzo di fonti

rinnovabili per la produzione di energia termica. È obbligatorio prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica anche in occasione di interventi finalizzati all'installazione di un nuovo impianto termico.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, l'impianto di pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo tale da soddisfare almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo ed il 100% del fabbisogno energetico nel periodo estivo.

In presenza di possibili impedimenti di carattere tecnico nel rispettare il presente articolo, questi devono essere dettagliatamente illustrati ed asseverati dal professionista competente incaricato, nella relazione tecnica che accompagna il progetto edilizio.

L'eventuale presenza di serbatoi per l'accumulo dell'acqua a servizio dell'impianto solare termico deve essere prevista sempre all'interno dell'edificio.

Contenimento consumi idrici

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione che interessino il rifacimento dell'impianto idrico, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo di dispositivi per la regolamentazione del flusso dei rubinetti miscelatori monocomando o frangigetto, e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici (sciacquoni a doppio tasto o con tasto di fermo per graduazione continua).

Per le nuove costruzioni, così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del D.lgs. 152/2006, qualora possibile, si devono prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.

Utilizzo materiali ecosostenibili

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o in interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere utilizzati materiali e finiture naturali e/o riciclabili, cosiddetti materiali ecosostenibili.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

I materiali edili dovranno essere privi di sostanze nocive per la salute e per l'ambiente ed è auspicabile che tutti i materiali da costruzione, o la maggior parte di essi, risultino caratteristici della tradizione locale.

Andranno privilegiati materiali tradizionali, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia delle risorse legate alla tradizione produttiva locale. Il legno da costruzione non dovrà provenire da specie protette ed alloctone.

Dove possibile si dovrà favorire il recupero ed il riciclo edile durante le fasi di demolizione e/o di riutilizzo.

Rapporto di permeabilità

Il rapporto di permeabilità, inteso come percentuale di superficie non pavimentata rispetto alla superficie fondiaria meno la massima superficie coperta ammessa, da applicare per ogni intervento edilizio che preveda nuove costruzioni, dovrà rispettare i seguenti valori minimi:

- 30% per le nuove edificazioni a destinazione residenziale;
- ~~10~~20% per le nuove edificazioni a destinazione produttiva.

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili nei soli casi dei comparti di tipo produttivo.

In linea generale, nei lotti d'intervento bisognerà mantenere la massima permeabilità possibile del suolo utilizzando sistemi di pavimentazione massivamente drenanti e che permettano un grado di inerbimento il più elevato possibile, compatibilmente con gli usi a cui sono destinati gli spazi esterni e relativamente alla previsione di parcheggi per mezzi leggeri.

Gestione acque meteoriche

In termini generali, e soprattutto con riferimento alle zone di nuova edificazione, è prevista la gestione delle acque meteoriche sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, in particolare le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici non dovranno essere immesse nelle reti fognarie esistenti.

Pertanto se ne dovrà privilegiare il reimpiego per usi compatibili con la loro qualità, come l'irrigazione di aree verdi, oppure la dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti.

Potrà essere consentito lo scarico nella pubblica fognatura solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare soluzioni alternative.

Nel caso di recupero delle acque meteoriche, si dovrà prevedere una cisterna interrata avente le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di proprietà e/o d'intervento:

- 0,06 mc/mq di superficie coperta;
- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata.

Tali rapporti potranno essere dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva e/o commerciale, assicurando comunque, una dimensione minima di 10 mc, salvo ulteriori specifiche per la singola area.

Invarianza idraulica

In tutte le aree di nuovo impianto dovrà essere verificata l'invarianza idraulica. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica nel corpo ricevente (fognatura e/o corpi idrici superficiali).

Per gli interventi sopra specificati dovrà essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.

Il tempo di ritorno per gli eventi meteorologici di progetto sarà al minimo di 20 anni (TR20), dato ampiamente disponibile sul territorio.

Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti siano esse urbanizzate oppure agricole.

Smaltimento acque reflue

Ogni intervento di nuova realizzazione, di trasformazione e di completamento dell'esistente dovrà essere allacciato alla rete fognaria urbana mediante un adeguato sistema di rete da concertarsi con l'Ente Gestore, nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

In particolare, gli scarichi domestici sono sempre ammessi in fognatura, mentre gli scarichi delle attività produttive sono ammessi solo se autorizzati nei limiti della capacità di trattamento dell'impianto di depurazione, e tenendo in considerazione gli obiettivi di qualità dei corpi idrici ricettori.

Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'Ente Gestore.

Sistemazione aree esterne

Per la sistemazione delle aree libere e degli spazi pertinenziali si prescrive l'adozione di soluzioni progettuali con un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, prevedendo soluzioni tecniche atte a garantire in termini percentuali un sicuro ed apprezzabile inerbimento.

La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie esclusivamente autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stagionali.

Se non diversamente specificato deve essere previsto l'impianto minimo di almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie territoriale e 3 arbusti ogni 50 mq di superficie territoriale.

Aree a parcheggio

Nella realizzazione dei parcheggi, pubblici e privati, deve essere garantita l'integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto, utilizzando pavimentazioni che limitino allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo e curando l'arredo verde.

Le pavimentazioni dei parcheggi, dovranno essere preferibilmente permeabili e/o semipermeabili.

Nelle aree destinate a parcheggio deve essere prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto (non dovranno essere utilizzate le specie vegetali inserite nella black list della Regione Piemonte).

Il 50% della superficie destinata a verde nei parcheggi dovrà essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva.

La disposizione della vegetazione dovrà essere valutata caso per caso a seconda della localizzazione e della geometria delle aree, privilegiando tuttavia una piantumazione aggregata.

Contenimento impatto luminoso

Per inquinamento luminoso si intende ogni irradiazione di luce diretta al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata, ed in particolare verso la volta celeste.

Tale forma di irradiazione corrisponde ad un'alterazione dei livelli di luce naturalmente presenti nell'ambiente notturno.

Con riferimento alle norme ed agli indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso, relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della Provincia di Torino di cui alla D.C.P. n. 330414 del 10.02.2004 – "Linee guida per l'applicazione della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

Smaltimento Gestione dei rifiuti urbani

Per quanto concerne lo smaltimento la gestione dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 24/02, tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere su area privata (o in apposito locale comodo agli accessi) apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste, quando trattasi di aree esterne agli edifici, dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione

visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 01.03.2010. Si rimanda inoltre al Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con D.C.R. 19 aprile 2016, n. 140 – 14161.

Attività di cantiere

Tutti gli interventi urbanistico-edilizi devono essere condotti cercando di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni e il territorio agricolo e naturale circostanti, come rumori e polveri diffuse. Dovrà altresì essere evitata la contaminazione delle matrici ambientali, in particolare del suolo e delle acque, che si potrebbero determinare in fase di realizzazione e gestione del cantiere.

Per quanto concerne le acque, le emissioni in atmosfera ed i rifiuti, risulta necessario il rispetto relativamente a:

- limitazione delle polveri;
- tutela delle risorse idriche e del suolo;
- rumore;
- depositi e materiali;
- suolo e scavi;
- rifiuti del cantiere;
- ripristino delle aree utilizzate come cantiere secondo la normativa di riferimento vigente in materia.

Le attenzioni ambientali poste in opera durante la fase di cantiere dovranno risultare da apposita relazione da allegare al progetto per la richiesta del titolo abilitativo a costruire.

Favorire l'attività di demolizione selettiva nei cantieri e in relazione alle caratteristiche dei rifiuti, il recupero di questi presso gli impianti di recupero di materia o di energia.

Interventi di compensazione ecologica

Tali interventi consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi e aree umide (non dovranno essere utilizzate le specie vegetali inserite nella black list della Regione Piemonte).

A completamento di tali opere sono anche ammesse quelle opere utili alla fruizione ecologico-ambientale delle aree, come opere di consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua naturali e dei canali irrigui, sentieri e percorsi ciclo-pedonali. Tali interventi dovranno incidere in misura non superiore al 50% del costo complessivo della compensazione ecologica prevista.

Gli interventi di compensazione potranno essere attuati all'interno dei perimetri di S.U.E. nelle aree destinate a servizi (verde pubblico), su aree degradate e/o impermeabilizzate di proprietà pubblica, ripristinandone la permeabilità e la naturalità.

L'estensione dell'area oggetto di compensazione ecologica dovrà essere commisurata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile e al suo valore ecologico. Gli interventi compensativi dovranno conseguire almeno lo stesso valore ecologico delle aree oggetto di trasformazione irreversibile.

L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica saranno definite da un Regolamento Comunale che sarà redatto a seguito dell'approvazione della Variante Strutturale 2.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo è condizionato alla stipula di specifica convenzione con il Comune che dovrà prevedere: l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica, la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune, le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione e le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

La superficie oggetto di compensazione ecologica potrà essere ridotta del 25% nel caso in cui si realizzino interventi con edifici in classe energetica A o superiore.

Art. 63 ter – TUTELA ARCHEOLOGICA

Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente alla zona del Centro Storico A(CS), è soggetto alle forme di tutela di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i..

Nelle aree interessate da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di specifiche perimetrazioni, è necessario procedere alla Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico secondo quanto prescritto dall'art. 25 del D.Lgs. n°50/2016 e s.m.i..

Art. 64 - DEROGHE

Con la procedura **di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 s. m . e i.** ~~dell'art. 41 quater e dell'art. 3 Legge 21.12.1955 n° 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nulla osta regionale, può~~ **è possibile** derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

~~Vengono fatti salvi i disposti e le procedure di cui alla Circolare del P.G.R. n° 21/URE del 30 dicembre 1991.~~

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE

Art. 65 - ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLE AREE DI P.R.G.C.

~~Per gli edifici esistenti con attività in contrasto con la destinazione di zona, fatto salvo quanto specificato al relativo articolo, in sede di S.U.E. potranno essere definite norme specifiche e puntuali anche ai sensi di quanto stabilito dall'art. 53 della L.R. n° 56/77: la sua applicabilità è da intendersi limitata alle sole aree inserite nei programmi pluriennali di attuazione.~~

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del P.R.G.C. sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti, ad eccezione delle norme di adeguamento del P.R.G.C. al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico di cui agli art. 61 ter, 61 ter.1, 61 ter.2 e 61. Ter.3|presenti norme.

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

_____ oOo _____

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE

_____ oOo _____

TABELLE DI SINTESI

~~COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE – TABELLA DI SINTESI
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI~~

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE							TABELLA DI SINTESI			
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREE RESIDENZIALI										
RIF.	SUPERFICI	I.F.A.D.R. FONDIAR. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	I.F.A.D.R. TERRITOR. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE SUPERFICIE UTILE LORDA	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER. RAPPORTO DI COPERTURA	ABITANTI		NOTE
	mq	I.F.F. (me/mq) Uf (mq/mq)	I.F.T. (me/mq) Ut (mq/mq)	me Sul mq		m	I.C. Rc	ESISTENTI	INSEDIABILI	
A(CS) art. 35	53.000	2,50 0,83	1,93 0,64	102.525 34.175 (1)	2	8,00	0,40	216 233	25 (*)	(4) c (5)
B(R1) art. 36	157.050 157.458	1,50		254.137 84.712 (1)	2	8,00	0,25	676 792	66 5 (*)	
B(R2) Art. 37	132.343			28.585	2	8,00	0,33	639	5	
CAS Art. 47 bis	7.004								15	
R2	28.820	1,20		14.883 (1)	2	8,00	0,25	64	9 (*)	
R3	54.650	1,20		20.979 (1)	2	8,00	0,25	259	26 (*)	
R4	23.500	1,20		13.444 (1)	2	8,00	0,25	78	19 (*)	
RC1	32.200	-	0,80	25.760	2	8,00	0,33	-	171	(2)
RC2 Art. 38	7.050	-	1,00 0,33	7.050 2.327	2	8,00	0,33	6 20	41 42	(A)
RC3	2.450	-	1,00	2.450	2	8,00	0,33	-	16	(2)
C(RE1) Art. 38 bis	15.380 11.500		0,16	2.464 1.840	2	7,50	0,33		82 62	
C(RE2) Art. 38 bis	9.403 9.305		0,16	1.505 1.489	2	7,50	0,33		50	
TOTALE								1299 1.684	373 209 204	

(1) Volumetria Superficie edificata esistente.

~~(2) Vincolo Piano Particolareggiato (P.P.) o Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (PECO) d'iniziativa comunale.~~

~~(3) Vincolo di PECO per la dismissione al Comune dell'area S12 mediante convenzionamento urbanistico, eventualmente con possibilità di modificare il posizionamento della stessa S12 senza variazione della quantità di superficie prevista nel P.R.G.C. Il PEC sarà esteso territorialmente sulla superficie di 2.450 mq comprendente la RC3 e la S12.~~

(4) Le specifiche prescrizioni normative e gli interventi ammessi in Centro Storico sui singoli edifici sono individuati nella tavola D4. In particolare l'area della ex filanda è soggetta a S.U.E. di iniziativa pubblica o privata che potrà essere sviluppato unitariamente sull'intera area ovvero con due S.U.E.. In questo secondo caso, unitamente al primo S.U.E. dovrà essere allegato un elaborato planivolumetrico con la presentazione di un quadro unitario riguardante tutti gli edifici oggetto dei futuri interventi sull'intera area dell'ex filanda in modo da fornire all'Amministrazione un quadro chiaro e completo dei futuri carichi urbanistici ed i servizi ipotizzabili sull'area nella globalità degli interventi.

In particolare poichè la Pubblica Amministrazione riscontra l'esigenza di puntare al recupero ed alla valorizzazione delle strutture originarie per quanto attiene le modalità di intervento di iniziativa privata si richiede il ricorso ad un P.di R. ex art. 41 bis della L.R. 56/77 s.m. e i. con conseguente subordinazione al parere vincolante della commissione di cui all'art. 91bis della stessa Legge Regionale. In ogni caso la capacità insediativa ex filanda complessiva risultante dagli interventi previsti dovrà risultare compatibile con quella prevista dallo S.U. per l'area A(CS).

(5) Sono fatte salve le altezze superiori ai valori tabellari se le situazioni in atto sono difformi.

(*) Vani risultanti liberi da censimento e quindi riutilizzabili mediante ristrutturazione

(A) Vincolo di P.E.C. per almeno 1/4 dell'area RC2 insieme all'area SP10

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE							TABELLA DI SINTESI			
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREE AGRICOLE										
RIF.	SUPERFICI	I.FABBR. FONDIAR. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	I.FABBR. TERRITOR. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE SUPERFICIE UTILE LORDA	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER. RAPPORTO DI COPERTURA	ABITANTI		NOTE
	mq	I.F.F. (mc/mq) Uf (mq/mq)	I.F.T. (mc/mq) Ut (mq/mq)	me Sul mq	(2)	m (2)	I.C. Rc	ESISTENTI	INSEDIABILI	(*)
NR1 Art. 40	3.920	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	9		
NR2 Art. 40	11.750	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	7		
NR3 Art. 40	77.500	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	64 70		
NR6 Art. 40	1.960	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	14 15		
NR10 Art. 40	46.650	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	22		
NR11 Art. 40	22.300	0,60 0,20	0,50 0,17		2	7,50	0,33	9		
E(CAS) Art. 47 bis	7.004								45	
E Art. 44	-	0,20 0,10 (1)			2	7,50	0,33	202 204		
TOTALE								328	45	
								336		

(1) Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono definiti in funzione delle colture in atto nelle varie aziende agricole utilizzando gli indici definiti dal 12° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.e.i.

(2) Sono fatte salve e confermate le situazioni in atto, se superiori ai valori tabellari.

(*) Obbligo di **Permesso di Costruire convenzionato** ~~concessione edilizia convenzionata~~ per la definizione degli standard urbanistici da dismettere e da reperire da parte del richiedente.

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE							TABELLA DI SINTESI			
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ALTRE AREE										
RIF.	SUPERFICI	I.FABBR. FONDIAR. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	I.FABBR. TERRITOR. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE SUPERFICIE UTILE LORDA	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER. RAPPORTO DI COPERTURA	ABITANTI INSEDIATI		NOTE
	mq	I.F.F. (mc/mq) Uf (mq/mq)	I.F.T. (mc/mq) Ut (mq/mq)	me Sul mq		m	I.C. Rc			
RIA1	3.020	0,03	0,03	-	-	-	-	-		(+)
RIA2	6.670	0,03	0,03	-	-	-	-	-		(+)
AC	3.700	(+)	-	-	-	-	-	-		
VP Art. 36 e 39	1.800	0,03 0,01	-	-	-	-	-	-		

(1) Oltre a quanto definito dalle norme specifiche di zona in tali aree sono possibili sistemazioni idonee all'ambiente circostante e congruenti con la possibile utilizzazione delle aree limitrofe, purchè la sistemazione sia improntata ad una soluzione valida dal punto di vista di arredo urbano, producendo un progetto planimetrico convenzionato per l'attuazione o eventualmente un S.U.E..

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE			TABELLA DI SINTESI			
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI NUCLEI PRODUTTIVI - Art. 41, 42 e 43						
RIF.	SUPERFICIE	INDICE DI COPERTURA		ALTEZZA H	ABITANTI INSEDIATI	NOTE
		RAPPORTO DI COPERTURA				
	mq	P. C. SING. mq/mq	PEC mq/mq	H (m) (3)		
AR1 D(AE1)	26.144	0,40	0,40	8,50	10	
AR2	54.126	-	0,40	8,50	-	(1)
D(AE2)	19.280	0,40	-	8,50		
D(AN1)	12.153		0,40	8,50		(1)
D(AN2)	12.283		0,40	8,50		(1)
NRP	11.640	0,25	0,40	8,50	-	(2)
TOTALE					10	
(1)	Vincolo di Piano Particolareggiato (P.P.) o Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (PECO) di iniziativa comunale per l'organizzazione funzionale dell'area.					
(2)	Il P.E.C. è obbligatorio per le aree di nuovo impianto non ancora edificate e urbanizzate. Il rapporto tra la superficie di calpestio e la superficie coperta utilizzata non dovrà superare il valore 1:1. In particolare è richiesta la piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze resinose sui fronti prospicienti la strada provinciale.					
(3)	Da intendersi riferita all'imposta del solaio di copertura.					

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE			TABELLA DI SINTESI		
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA COMMERCIALE - art. 31 bis					
RIF.	SUPERFICIE	INDICE DI COPERTURA		ALTEZZA H	NOTE
		RAPPORTO DI COPERTURA			
	mq	S.U.E (mq/mq)		m.	
IC1 IC1	900	0,80		8,50	(1)
1)	Vincolo di S.U.E. esteso all'intera zona e alla contigua area SP21. La superficie da destinare a standard sarà reperita nella zona SP21 secondo i valori riportati nella tabella di sintesi.				

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

COMUNE DI CASTAGNOLE PIEMONTE – TABELLA DI SINTESI

PRESCRIZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – AREE A SERVIZIO – art. 31 e

31.1

AREA DI P.R.G.C.	SERVIZI SCOLASTICI		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE	
	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)	Esistenti (mq.)	Progetto (mq.)
SP1							2.100	2.100	2.100	2.100
SP2			1.100	1.100					1.100	1.100
SP3							2.160 1.675	2.160 1.675	2.160 1.675	2.160 1.675
SP4							300	300	300	300
SP5 (1)	3.600	3.600 4.226					300	300	3.900 3.600	3.900 4.226
SP6A	1.990	1.990							1.990	1.990
SP6B	995	995	995 929	995 929					1.990 1.924	1.990 1.924
SP7 (2)		4.500		4.600		15.650			0	24.750
SP7A		5.458							0	5.458
SP7B			2.756	10.355					2.756	10.355
SP7C								1.798		1.798
SP8			3.300	3.300					3.300	3.300
SP9			80 17	80 17			300	300	80 17	80 17
SP10 (3)					0	1.025			0	1.025
SP11					10.400 12.095	12.095 12.095	850	850	11.250 12.945	12.945
SP12					708	500 708	203	450 203	0 911	950 911
SP13			980	980					980	980
SP14			1.575	1.575					1.575	1.575
SP15							150	150	150	150
SP16			600	600					600	600
SP17			1.540	1.540					1.540	1.540
SP18			60	60					60	60
SP19			250	250					250	250
SP20							80 140	80 140	80 140	80 140
SP21			1.646	150 1.646			1.500	450 1.500	3.146 600	3.146 600
SP22							507	462 507	0 507	462 507
SP23							727	1.892 727	0 727	1.892 727
SP24							504	504	0 504	504
SP25							257	540 257	0 257	540 257
SP26					738	738			738	738
SP27					3.768	6.670			3.768	6.670
SP28			1.767	1.767					1.767	1.767
SP29					0	5.540			0	5.540
SP30					2.408	2.408	2.408	2.408	4.816	4.816
SP30A					968	968	475	475	1.443	1.443
SP30B							286	286	286	286
SP30C					225	225	461	461	686	686
SP30D					250	250	70	70	320	320
SP31A							555	555	555	555
SP31B					1.474 1.180	1.474 1.180	1.474 700	1.474 700	2.942 1.880	2.942 1.880
SP32					3.020	3.020			3.020	3.020
SP(CRE1)					0	3.524 2.427	0	440 300	0	3.934 2.727
SP(CRE2)					0	3.327 2.271	0	250	0	3.577 2.521
TOTALE	6.585	12.669	15.420	23.019	24.208 22.952	40.256 31.577	13.347 11.460	15.805 13.808	36.551 59.560 56.417	65.823 92.019 81.073

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

N.B.: Alle quote di standard sopra verificate occorre tener conto che esiste una dose aggiuntiva proveniente dalle aree di dismissione degli strumenti urbanistici Esecutivi pari a 4.675 (4.275 mq in RC1, 400 mq. in RC2) escludendo l'area RC2 per la quale la dismissione è prevista con la cessione dell'area S10 pari a mq. 1.025 totali=
(1) 3 abitanti insediati
(2) 2 abitanti insediati
(3) E' fatto obbligo di richiedere un P.E.C. unitario con almeno ¼ dell'area RC2. E' consentito un premio di cubatura di mq. 2.000 mq. 667 per l'esrotatoria

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI – ART. 21 L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI				
ABITANTI DI P.R.G.C. (C.I.R.T.): abit. 1.870 2.257 2.237			Art. 21 L.R. 56/77	DIFFERENZA
	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Servizi Scolastici	12.600 12.669	6,73 5,61 5,66	5,00	+ 1,73 0,61 0,66
Attrezzature Comuni	14.631 23.019	7,82 10,20 10,29	5,00	+ 1,82 5,20 5,29
Verde, Gioco, Sport	32.332 40.256 31.577	17,28 17,78 14,12	12,50	+ 4,13 5,46 1,62
Parcheggi Pubblici	10.826 15.805 13.808	5,78 7,00 6,17	2,50	+ 3,28 4,50 3,67
TOTALE	70.389 92.019 81.073	37,64 40,77 36,24	25	+ 12,64 15,77 11,24

LA CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.C. COME MODIFICATA DALLA VARIANTE N. 2			
AREA	NUMERO ABITANTI		TOTALE
	ESISTENTI	INCREMENTO PREVISTO INSEDIABILI	
A(CS)	216 233	25	241 258
B(R1)	676 792	86 5	762 797
B(R2)	639	5	643
CAS	-	15	15
R2	64	9	73
R3	259	26	285
R4	78	19	97
RC1	-	171	171
RC2	6 20	41 42	47 62
RC3	-	16	16
C(RE1)	-	82 62	82 62
C(RE2)	-	50	50
NR1	9	-	9
NR2	7	-	7
NR3	64 70	-	64 70
NR4	4	-	4
NR5	21	-	21
NR6	14 15	-	14 15
NR7	4	-	4
NR8	12	-	12
NR9	16	-	16
NR10	22	-	22
NR11	9	-	9
AR1 D(AR1)	10	-	10
AR2 D(AR2)	-	-	-
E(CAS)	-	15	15
CASE SPARSE E	146 204	-	146 204
SP5	3	-	3
S7	2	-	2
TOT.	1.642 2.033	228 224 204	1.870 2.257 2.237

SCHEDA AREA C(RE)1 - tavola D3.1	
Area posta in adiacenza al tessuto edificato, lungo via Torino	
Parametri	
Indice di utilizzazione territoriale	0,16 mq/mq
Rapporto di copertura	33 %
Rapporto di permeabilità	30 %
Numero piani fuori terra	2
Altezza massima	7,5 mq
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	11.500 mq
Superficie utile lorda	1.840 mq
Superficie a servizi	2.727 mq
Abitanti insediabili	62
Destinazione d'uso	
Residenziale e Terziaria fino a 1/5 della SUL ammessa	
Modalità e Tipo d'intervento	
SUE - Nuovo Impianto	
Prescrizioni Urbanistiche	
<p>Le aree a servizi sono da reperire nel rispetto di quanto indicato all'art.21 della LR 56/77 e dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco.</p> <p>L'attuazione del SUE dovrà avvenire seguendo le indicazioni dell'elaborato grafico di PRGC. Il SUE dovrà farsi carico della realizzazione della rotatoria prevista in corrispondenza del SUE lungo via Torino e della realizzazione di una viabilità interna di accesso ai lotti.</p>	
Prescrizioni Ambientali	
<p>Compensazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il SUE dovrà prevedere aree a destinazione parcheggio semipermeabili e piantumate. - Lungo via Torino dovrà essere realizzata una fascia verde attrezzata di larghezza pari ad almeno 5 m con pista ciclabile e con alberature. - Il SUE dovrà farsi carico della manutenzione del canale esistente denominato fosso Maimino per il tratto compreso nel SUE e per un tratto aggiuntivo di 100 m al di fuori del SUE verso est o in alternativa un tratto di pari lunghezza afferente un diverso corso d'acqua dell'elenco di cui alle seguenti prescrizioni geologiche. - Le formazioni arbustive e/o arboree devono essere costituite da specie appartenenti alla flora autoctona o comunque storicamente presente ne territorio di Castagnole Piemonte (escluse le specie invasive). 	
<p>Mitigazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si rimanda all'art. 63 bis per i riferimenti relativi ad ulteriori attenzioni di carattere ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda. 	
Prescrizioni Geologiche	CLASSE II DI RISCHIO IDROGEOLOGICO
<p>La pericolosità sul sito è legata al canale esistente e a ristagni d'acqua diffusi, le condizioni di pericolosità dell'intervento sono moderate/modeste in quanto con un intervento di completamento/adequamento dell'alveo del canale la pericolosità sarà ricondotta ad un livello basso.</p> <p>Nel caso il sito sia semplicemente rilevato le zone adiacenti continueranno ad essere in potenziale rischio idraulico.</p>	

Al sito si applicano anche le norme del PAI per le zone EmA ovvero art 9 delle NTA del PAI in cui si richiede che in tali aree gli interventi ammissibili siano oggetto di uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente (il Comune). Per ogni edificio saranno da prevedere almeno due punti di indagine geognostica, a meno che non sia stata programmata a livello di area a SUE una adeguata maglia di indagini che permetta di definire con certezza i parametri sismici e geotecnici al di sotto dell'edificio in progetto.

Si dovranno eseguire calcoli e studi ai sensi delle NTC del 17.01.2018 che escludano la liquefazione o che definiscano il potenziale e le eventuali conseguenze.

Le prove in sito necessarie per svolgere questo studio sono quelle previste dalle indagini generali e prove in sito consigliate dalle circolari alle NTC del 17.01.2008.

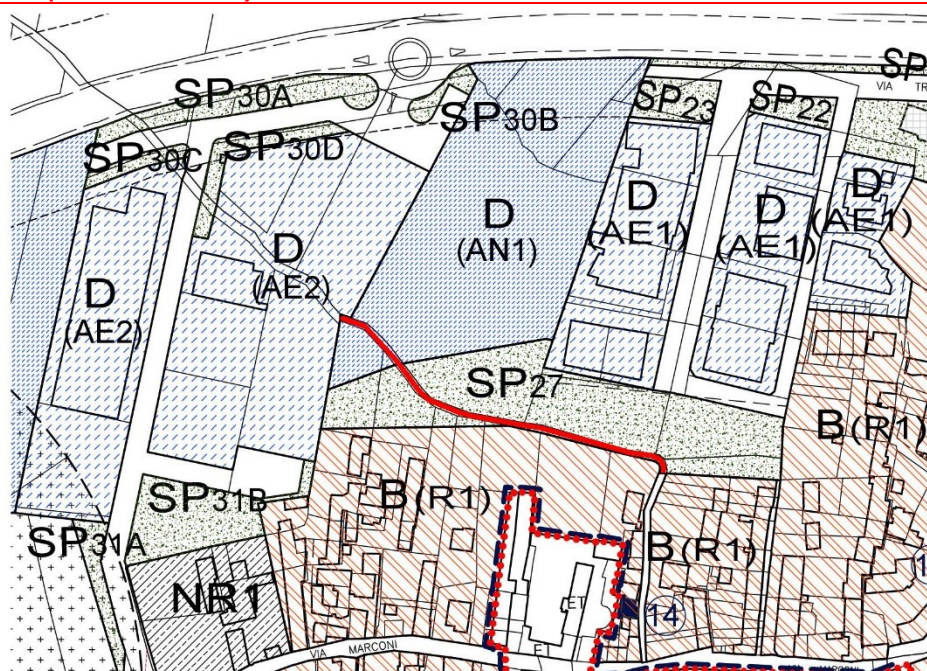
Lo studio del corso d'acqua adiacente il SUE deve essere congruente con quello eseguito a monte (per la realizzazione del precedente SUE) fatte salve scelte più cautelative ed ambientalmente sostenibili.

SCHEDA AREA C(RE)2 - tavola D3.1	
Area posta in adiacenza al tessuto edificato, lungo via Garibaldi	
Parametri	
Indice di utilizzazione territoriale	0,16 mq/mq
Rapporto di copertura	33 %
Rapporto di permeabilità	30 %
Numero piani fuori terra	2
Altezza massima	7,5 mq
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	9.305 mq
Superficie utile lorda	1.505 mq
Superficie a servizi	3.577 mq
Viabilità	... mq
Abitanti insediabili	50
Destinazione d'uso	
Residenziale e Terziaria fino a 1/5 della SUL ammessa	
Modalità e Tipo d'intervento	
SUE - Nuovo Impianto	
Prescrizioni Urbanistiche	
Le aree a servizi sono da reperire nel rispetto di quanto indicato all'art.21 della LR 56/77 e dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco.	
L'attuazione del SUE dovrà avvenire seguendo le indicazioni dell'elaborato grafico di PRGC. Il SUE dovrà farsi carico della realizzazione della rotatoria prevista in corrispondenza del SUE lungo via Garibaldi e della realizzazione di una viabilità interna di accesso ai lotti.	
Prescrizioni Ambientali	
Compensazioni:	
<ul style="list-style-type: none"> - Il SUE dovrà prevedere aree a destinazione parcheggio semipermeabili e piantumate. - Lungo via Garibaldi dovrà essere realizzata una fascia verde attrezzata di larghezza pari ad almeno 5 m con pista ciclabile e con alberature. 	

<p>- Le formazioni arbustive e/o arboree devono essere costituite da specie appartenenti alla flora autoctona o comunque storicamente presente ne territorio di Castagnole Piemonte (escluse le specie invasive).</p>	
<p>Mitigazioni:</p> <p>- Si rimanda all'art. 63 bis per i riferimenti relativi ad ulteriori attenzioni di carattere ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.</p>	
Prescrizioni Geologiche	CLASSE II DI RISCHIO IDROGEOLOGICO
<p>Analisi della situazione planoaltimetrica e proposta di interventi di mitigazione del rischio senza aumentare la pericolosità verso altre aree residenziali . L'intervento trovandosi in parte in zona IIIb2 "area omogenea G" è subordinato, per questa parte, alla realizzazione di interventi strutturali o non strutturali di riassetto o salvaguardia territoriale e idrogeologica. Una volta dichiarato raggiunto da parte del comune l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, si applicheranno le norme relative alla classe II. Al sito si applicano anche le norme del PAI per le zone EmA ovvero art 9 delle NTA del PAI in cui si richiede che in tali aree gli interventi ammissibili siano oggetto di uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente (il Comune). Si dovranno eseguire calcoli e studi ai sensi delle NTC del 17.01.2018 che escludano la liquefazione o che definiscano il potenziale e le eventuali conseguenze. Le prove in sito necessarie per svolgere questo studio sono quelle previste dalle indagini generali e prove in sito consigliate dalle circolari alle NTC del 17.01.2018. Per ogni edificio saranno da prevedere almeno due punti di indagine, a meno che non sia stata programmata a livello di area una adeguata maglia di indagini che permetta di definire con certezza i parametri sismici e geotecnici al di sotto dell'edificio in progetto. Le opere idrauliche realizzate su corsi di acqua demaniali devono essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente ai sensi del Regio Decreto n°523/1904.</p>	

SCHEDA AREA D(AN1) - tavola D3.1	
Area posta lungo la SP141	
Parametri	
Rapporto di copertura	40 %
Rapporto di permeabilità	20 %
Altezza massima	8,50 m
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	12.153 mq
Destinazione d'uso	
Produttiva, Industriale e/o Artigianale	
Modalità e Tipo d'intervento	
SUE - Nuovo Impianto	
Prescrizioni Urbanistiche	
Le aree a servizi sono da reperire nel rispetto di quanto indicato all'art.21 della LR 56/77 e dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco.	
Prescrizioni Ambientali	
Compensazioni:	

- Il SUE dovrà prevedere le aree a destinazione parcheggio per mezzi leggeri semipermeabili e piantumate.
- Lungo la SP141, entro la fascia di rispetto stradale, dovrà essere realizzata una fascia verde attrezzata di larghezza pari ad almeno 10 m con alberature.
- Il SUE dovrà farsi carico della manutenzione del canale esistente denominato Molini per il tratto compreso nel SUE e per un tratto aggiuntivo posto all'interno dell'area urbanistica denominata SP27 (per l'individuazione cartografica del tratto di canale in oggetto si veda l'evidenziazione in rosso riportata nello schema allegato alla presente scheda).
- Le formazioni arbustive e/o arboree devono essere costituite da specie appartenenti alla flora autoctona o comunque storicamente presente nel territorio di Castagnole Piemonte (escluse le specie invasive).



Mitigazioni:

- Si rimanda all'art. 63 bis per i riferimenti relativi ad ulteriori attenzioni di carattere ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.

Prescrizioni Geologiche

Parte in CLASSE IIIb2 e parte in IIIa DI RISCHIO IDROGEOLOGICO

Analisi della situazione idraulica e proposta di interventi di mitigazione del rischio. L'intervento trovandosi in zona IIIb2 "area omogenea E" è subordinato alla realizzazione di interventi strutturali o non strutturali di riassetto o salvaguardia territoriale e idrogeologica. Una volta dichiarato raggiunto da parte del comune l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, si applicheranno le norme relative alla classe II.

Al sito si applicano anche le norme del PAI per le zone EmA ovvero art 9 delle NTA del PAI in cui si richiede che in tali aree gli interventi ammissibili siano oggetto di uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente (il Comune).

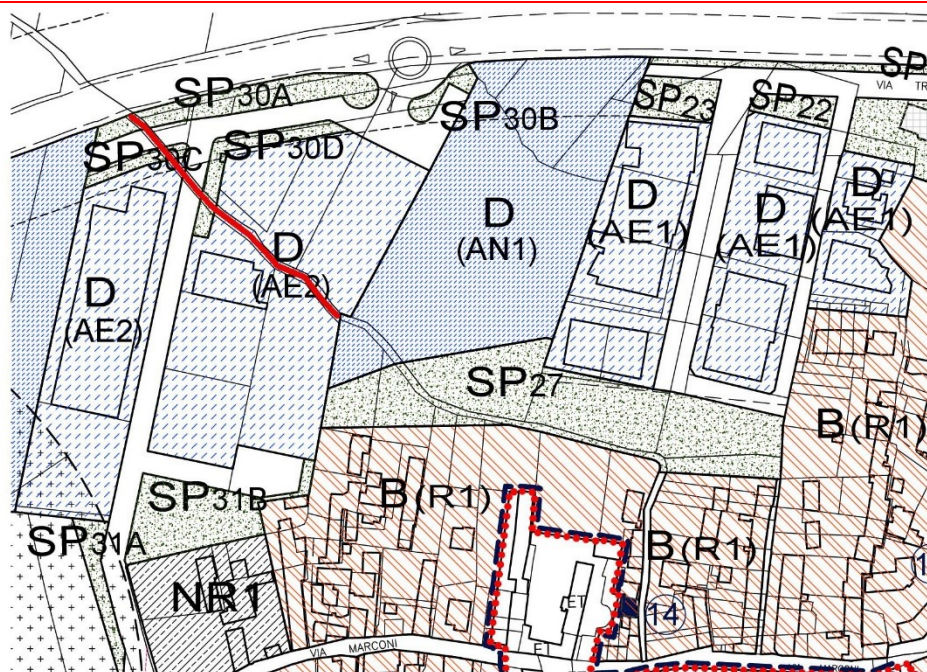
Si dovranno eseguire calcoli e studi ai sensi delle NTC del 17.01.2018 che escludano la liquefazione o che definiscano il potenziale e le eventuali conseguenze.

Le prove in sito necessarie per svolgere questo studio sono quelle previste dalle indagini generali e prove in sito previste dalle NTC del 17.01.2018.

Per ogni edificio saranno da prevedere almeno due punti di indagine, a meno che non sia stato programmata a livello di area una adeguata maglia di indagini che permetta di definire con certezza i parametri sismici e geotecnici al di sotto dell'edificio in progetto.

Le opere idrauliche realizzate su corsi di acqua demaniali devono essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente ai sensi del Regio Decreto n°523/1904.

SCHEDA AREA D(AN2) - tavola D3.1	
Area posta lungo la SP141	
Parametri	
Rapporto di copertura	40 %
Rapporto di permeabilità	20 %
Altezza massima	8,50 m
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	12.283 mq
Destinazione d'uso	
Produttiva, Industriale e/o Artigianale	
Modalità e Tipo d'intervento	
SUE - Nuovo Impianto	
Prescrizioni Urbanistiche	
Le aree a servizi sono da reperire nel rispetto di quanto indicato all'art.21 della LR 56/77 e dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco.	
Prescrizioni Ambientali	
Compensazioni: - Il SUE dovrà prevedere le aree a destinazione parcheggio per mezzi leggeri semipermeabili e piantumate. - Lungo la SP141, entro la fascia di rispetto stradale, e all'interno della porzione di SUE ricadente entro la fascia di rispetto cimiteriale da 200 m, dovrà essere realizzata una fascia verde attrezzata di larghezza pari ad almeno 10 m con alberature. - Il SUE dovrà farsi carico della manutenzione del canale esistente denominato Molini per il tratto posto all'interno delle aree urbanistiche denominate SP30A-C-D e D(AE2) (per l'individuazione cartografica del tratto di canale in oggetto si veda l'evidenziazione in rosso riportata nello schema allegato alla presente scheda). - Le formazioni arbustive e/o arboree devono essere costituite da specie appartenenti alla flora autoctona o comunque storicamente presente ne territorio di Castagnole Piemonte (escluse le specie invasive).	



Mitigazioni:

- Si rimanda all'art. 63 bis per i riferimenti relativi ad ulteriori attenzioni di carattere ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.

Prescrizioni Geologiche

CLASSE IIIb2 DI RISCHIO IDROGEOLOGICO

Analisi della situazione idraulica e proposta di interventi di mitigazione del rischio. L'intervento trovandosi in zona IIIb2 "area omogenea C" è subordinato alla realizzazione di interventi strutturali o non strutturali di riassetto o salvaguardia territoriale e idrogeologica. Una volta dichiarato raggiunto da parte del comune l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, si applicheranno le norme relative alla classe II.

Al sito si applicano anche le norme del PAI per le zone EmA ovvero art 9 delle NTA del PAI in cui si richiede che in tali aree gli interventi ammissibili siano oggetto di uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente (il Comune). Si dovranno eseguire calcoli e studi ai sensi delle NTC del 17.01.2018 che escludano la liquefazione o che definiscano il potenziale e le eventuali conseguenze.

Le prove in sito necessarie per svolgere questo studio sono quelle previste dalle indagini generali e prove in sito consigliate dalle circolari alle NTC del 17.01.2018.

Per ogni edificio saranno da prevedere almeno due punti di indagine, a meno che non sia stato programmata a livello di area una adeguata maglia di indagini che permetta di definire con certezza i parametri sismici e geotecnici al di sotto dell'edificio in progetto.

Le opere idrauliche realizzate su corsi di acqua demaniali devono essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente ai sensi del Regio Decreto n°523/1904.

SCHEDA AREA CAS - tavola D3.1

Area posta tra via Torino e via Case sparse comprendente il fabbricato denominato "Castello".

Parametri

Indice di utilizzazione territoriale	-
Rapporto di copertura	esistente

Rapporto di permeabilità	20%
Numero piani fuori terra	esistente
Altezza massima	esistente
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	7.004 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie utile lorda	-
Superficie a servizi	-
Viabilità	-
Abitanti insediabili	15
Destinazione d'uso	
Residenziale	
Modalità e Tipo d'intervento	
Art. 47 bis	
Prescrizioni Urbanistiche	
<p>Le aree a servizi sono da reperire nel rispetto di quanto indicato all'art.21 della LR 56/77 e dovranno essere destinati alla realizzazione delle fasce verdi e dei percorsi pedonali di cui alle Prescrizioni Ambientali previste dalla presente scheda.</p> <p>Gli standard urbanistici suddetti potranno essere interamente monetizzati, la somma corrisposta dovrà essere destinata alla realizzazione dei servizi di cui alle Prescrizioni Ambientali previste dalla presente scheda.</p>	
Prescrizioni Ambientali	
<p>Compensazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce verdi e percorsi pedonali sulle aree SP7A e SP7B, anche di collegamento con la scuole esistenti. - Le formazioni arbustive e/o arboree devono essere costituite da specie appartenenti alla flora autoctona o comunque storicamente presente ne territorio di Castagnole Piemonte (escluse le specie invasive). 	
<p>Mitigazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si rimanda all'art. 63 bis per i riferimenti relativi ad ulteriori attenzioni di carattere ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda. 	
Prescrizioni Geologiche	CLASSE II DI RISCHIO IDROGEOLOGICO
<p>Analisi della situazione planoaltimetrica e proposta di interventi di mitigazione del rischio senza aumentare la pericolosità verso altre aree residenziali.</p> <p>Si dovrà mantenere in maniera stringente la permeabilità delle superfici rispetto alla stato attuale.</p> <p>Si dovranno eseguire calcoli e studi ai sensi delle NTC del 17.01.2018 che escludano la liquefazione o che definiscano il potenziale e le eventuali conseguenze.</p> <p>Le prove in sito necessarie per svolgere questo studio sono quelle previste dalle indagini generali e prove in sito consigliate dalle circolari alle NTC del 17.01.2018.</p> <p>Per gli interventi di riutilizzo della struttura "castello" le indagini geognostiche dovranno essere spinte a non meno di 15,00 m di profondità con prelievo di campioni onde poter verificare analiticamente il comportamento geotecnico del terreno.</p> <p>Per l'intervento sul fabbricato saranno da prevedere almeno due punti di indagine geognostica, a meno che non sia stato programmata a livello di area una adeguata maglia di indagini che permetta di definire con certezza i parametri sismici e geotecnici al di sotto dell'edificio in progetto.</p>	

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°1					
ZONA NORMATIVA	AGRICOLA	EDIFICIO	1	UBICAZIONE	C.na Gariglietta, 41

DATI CATASTALI: Foglio n°: 2	mappali nn°: 62 e 10
-------------------------------------	-----------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE								
		n.		P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5		
• N.P.F.T.		n.	2									
• Superficie coperta esistente	mq		175,00	RESIDENZIALE								
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq		48,00	COMMERCIALE								
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		130,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO								
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI								
				TURISTICO RICETTIVO								
				GARAGES/DEPOSITI								
				TETTOIE APERTE		X						
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni	X		SERVIZI PUBBLICI								
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO								
	Orizzontamenti a volta											
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio											
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO								
	Orizzontamenti in c.a.			NON UTILIZZATO	X							
	Scala interna			CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone					
	Scala esterna						Mediocri		X			
	Copertura	Una falda						Scadenti				
		Due falde	X									
		Due falde con testa di padiglione										
		Tetto piano										
		Orditura in legno	X									
	Orditura in c.a.											
	Manto di coppi	X										
	Manto di tipo diverso											

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO

♦ NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da tettoia ad 1 P.F.T. a residenziale a 2 P.F.T.

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento della copertura in coppi e le caratteristiche costruttive dell'adiacente abitazione civile con evidenziata la pilastratura esistente.

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°2					
ZONA NORMATIVA	NR3	EDIFICIO	2	UBICAZIONE	Frazione Oitana, 5

DATI CATASTALI: Foglio n°: 29	mappali nn°: 31, 32, 33 e 34
-------------------------------	------------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE							
		n.	2	P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5	
•	N.P.F.T.										
•	Superficie coperta esistente	mq	200,00								
•	Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	155,00								
•	Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	420,00								
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			X							
	Pilastratura										
	Orizzontamenti a volta										
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio			X							
	Orizzontamenti in legno										
	Orizzontamenti in c.a.										
	Scala interna			X							
	Scala esterna										
	Copertura	Una falda									
		Due falde			X						
		Due falde con testa di padiglione									
		Tetto piano									
		Orditura in legno			X						
		Orditura in c.a.									
		Manto di coppi									
	Manto di tipo diverso			X							

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb4: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.
---------------------------------	---

♦ CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO

♦ NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da tettoia aperta a residenziale.

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°3					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	3	UBICAZIONE	Via Garibaldi, 27

DATI CATASTALI: Foglio n°: 1	mappali nn°: 167 parte e 168 parte
-------------------------------------	---

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE							
		n.	2	P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5	
•	N.P.F.T.										
•	Superficie coperta esistente	mq	140,00	RESIDENZIALE							
•	Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	140,00	COMMERCIALE							
•	Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	600,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO							
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI							
				TURISTICO RICETTIVO							
				GARAGES/DEPOSITI							
				TETTOIE APERTE		X					
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni		X	SERVIZI PUBBLICI							
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO							
	Orizzontamenti a volta										
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio										
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO							
	Orizzontamenti in c.a.			NON UTILIZZATO		X					
	Scala interna			CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone				
	Scala esterna						Medioci			X	
	Copertura	Una falda					Scadenti				
		Due falde									
		Due falde con testa di padiglione		X							
		Tetto piano									
		Orditura in legno		X							
		Orditura in c.a.									
		Manto di coppi		X							
	Manto di tipo diverso										

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO

♦ NOTE: **INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da tettoia a 1 P.F.T., a residenziale 2 P.F.T.**

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento della copertura in coppi.

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°4					
ZONA NORMATIVA	A(CS)	EDIFICIO	4	UBICAZIONE	Via Diaz, 3

DATI CATASTALI: Foglio n°: 33	mappali nn°: 132 e 332
--------------------------------------	-------------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.	2	P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
•	N.P.F.T.									
•	Superficie coperta esistente	mq	210,00	RESIDENZIALE						
•	Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	200,00	COMMERCIALE						
•	Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	880,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO						
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI						
				TURISTICO RICETTIVO						
				GARAGES/DEPOSITI		X				
				TETTOIE APERTE			X			
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			X	SERVIZI PUBBLICI					
	Pilastratura				EDIFICI DI CULTO					
	Orizzontamenti a volta			X						
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno				UTILIZZATO		X			
	Orizzontamenti in c.a.			X	NON UTILIZZATO					
	Scala interna				CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone		X
	Scala esterna							Medioci		
	Copertura	Una falda						Scadenti		
		Due falde		X						
		Due falde con testa di padiglione								
		Tetto piano								
		Orditura in legno		X						
		Orditura in c.a.								
		Manto di coppi		X						
	Manto di tipo diverso									

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da stalla/magazzino e sovrastante tettoia, a residenziale 2 P.F.T..**

L'intervento dovrà prevedere: il mantenimento del manto di copertura esistente ed il mantenimento in evidenza dei pilastri portanti al piano superiore.

SCHEDA N°5					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	5	UBICAZIONE	Via Garibaldi

DATI CATASTALI: Foglio n°: 1	mappali nn°: 278
-------------------------------------	-------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE							
•	N.P.F.T.	n.	2		P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
•	Superficie coperta esistente	mq	93,00	RESIDENZIALE			X				
•	Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	34,00	COMMERCIALE							
•	Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	72,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO							
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI							
				TURISTICO RICETTIVO							
				GARAGES/DEPOSITI		X					
				TETTOIE APERTE							
ECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			SERVIZI PUBBLICI							
	Pilastratura		X	EDIFICI DI CULTO							
	Orizzontamenti a volta										
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio										
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO	X						
	Orizzontamenti in c.a.		X	NON UTILIZZATO							
	Scala interna		X	CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			X	
	Scala esterna						Mediocri				
	Copertura	Una falda					Scadenti				
		Due falde	X								
		Due falde con testa di padiglione									
		Tetto piano									
		Orditura in legno	X								
		Orditura in c.a.									
		Manto di coppi									
		Manto di tipo diverso	X								

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino, a residenziale.**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°6					
ZONA NORMATIVA	NR6	EDIFICIO	6	UBICAZIONE	Via Tetti Pesci, 21

DATI CATASTALI: Foglio n°: 25	mappali nn°: 90 e 112
-------------------------------	-----------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
				P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.	n.	2								
• Superficie coperta esistente	mq	90,00	RESIDENZIALE			X				
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	42,00	COMMERCIALE							
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	125,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO							
			UFFICI/STUDI PROFESSIONALI							
			TURISTICO RICETTIVO							
			GARAGES/DEPOSITI		X					
			TETTOIE APERTE			X				
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni		X	SERVIZI PUBBLICI						
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta		X							
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO						
	Orizzontamenti in c.a.		X	NON UTILIZZATO	X					
	Scala interna		X	CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			
	Scala esterna						Medioci			
	Copertura	Una falda					Scadenti			
		Due falde	X							
		Due falde con testa di padiglione								
		Tetto piano								
		Orditura in legno	X							
		Orditura in c.a.								
	Manto di coppi	X								
	Manto di tipo diverso									

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2A: Porzioni di territorio allagabili, isolate ed edificate, situate all'interno di estese zone IIIa. A seguito del riordino di efficienza del reticolo idraulico pertinente, che definisca le condizioni per la messa in sicurezza del sito, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni. Tali studi possono essere semplificati per lavori di sopraelevazione di edifici esistenti che non comportino uso del suolo a piano campagna. Posti auto, rimesse, locali tecnici e tutte le opere di ampliamento e/o completamento, devono essere precedute dai suddetti studi, quando prevedono l'uso di porzioni di suolo a piano campagna.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO

♦ NOTE: **INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino con soprastante fienile, a residenziale 2 P.F.T..**

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento del tipo di copertura in coppi, evidenziando le pilastrature esistenti al piano primo.

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°7					
ZONA NORMATIVA	NR3	EDIFICIO	7	UBICAZIONE	Frazione Oitana, 13

DATI CATASTALI: Foglio n°: 29	mappali nn°: 80
-------------------------------	-----------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.		P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.		n.	2							
• Superficie coperta esistente	mq		91,00	RESIDENZIALE						
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq		81,00	COMMERCIALE						
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		225,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO						
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI						
				TURISTICO RICETTIVO						
				GARAGES/DEPOSITI		X	X			
				TETTOIE APERTE						
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni									
				Pilastratura			X			
				Orizzontamenti a volta						
				Orizzontamenti in acciaio e laterizio						
				Orizzontamenti in legno	UTILIZZATO					
				Orizzontamenti in c.a.	NON UTILIZZATO	X				
				Scala interna	CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone		
				Scala esterna				Mediocri		X
		Copertura	Una falda					Scadenti		
			Due falde	X						
			Due falde con testa di padiglione							
			Tetto piano							
			Orditura in legno	X						
			Orditura in c.a.							
			Manto di coppi							
		Manto di tipo diverso	X							

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Eba: Aree inondabili da acqua con tiranti ingenti (indicativamente h > 40 cm); aree a moderata probabilità di inondazione con Tr 100 - 200 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO

♦ NOTE: **INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino, a residenziale (2 P.F.T.).**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°8					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	8	UBICAZIONE	Via Palestro, 3

DATI CATASTALI: Foglio n°: 33	mappali nn°: 124 parte e 272 parte
--------------------------------------	---

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.	2	P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
•	N.P.F.T.									
•	Superficie coperta esistente	mq	90,00			X				
•	Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	90,00							
•	Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	260,00							
						X				
							X			
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			X						
	Pilastratura									
	Orizzontamenti a volta			X						
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno					X				
	Orizzontamenti in c.a.									
	Scala interna									
	Scala esterna									
	Copertura	Una falda								
		Due falde		X						
		Due falde con testa di padiglione								
		Tetto piano								
		Orditura in legno		X						
		Orditura in c.a.								
		Manto di coppi								
	Manto di tipo diverso		X							

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente $h < 40$ cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino e tettoia, a residenziale (2 P.F.T.).**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°9					
ZONA NORMATIVA	B(R2)	EDIFICIO	9	UBICAZIONE	Via Torino, 34

DATI CATASTALI: Foglio n°: 12	mappali nn°: 84
--------------------------------------	------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.		P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.		n.	2							
• Superficie coperta esistente	mq		103,00			X				
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq		59,00							
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		178,00							
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni		X	SERVIZI PUBBLICI						
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta									
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO						
	Orizzontamenti in c.a.		X	NON UTILIZZATO	X					
	Scala interna		X	CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE				Buone		
	Scala esterna							Mediocri		X
	Copertura	Una falda						Scadenti		
		Due falde	X							
		Due falde con testa di padiglione								
		Tetto piano								
		Orditura in legno	X							
	Orditura in c.a.									
	Manto di coppi	X								
	Manto di tipo diverso									

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.
--	--

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ NOTE: **INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino, a residenziale.**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°10					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	10	UBICAZIONE	Via Garibaldi, 15

DATI CATASTALI: Foglio n°: 1	mappali nn°: 225
-------------------------------------	-------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE								
			n.	P.I P.T P.1 P.2 P.3 P.4 P.5								
● N.P.F.T.			n.	2								
● Superficie coperta esistente	mq	37,00		RESIDENZIALE								
● Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	37,00		COMMERCIALE								
● Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	111,00		ARTIGIANATO DI SERVIZIO								
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI								
				TURISTICO RICETTIVO								
				GARAGES/DEPOSITI		X						
				TETTOIE APERTE			X					
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			X	SERVIZI PUBBLICI							
	Pilastratura					EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta											
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio											
	Orizzontamenti in legno					UTILIZZATO						
	Orizzontamenti in c.a.				X	NON UTILIZZATO	X					
	Scala interna					CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			X
	Scala esterna								Medioci			
	Copertura	Una falda							Scadenti			
		Due falde			X							
	Due falde con testa di padiglione											
	Tetto piano											
	Orditura in legno				X							
	Orditura in c.a.											
Manto di coppi												
Manto di tipo diverso				X								

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE IIIb2: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino con soprastante tettoia, a residenziale 2 P.F.T..**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°11					
ZONA NORMATIVA	A(CS)	EDIFICIO	11	UBICAZIONE	Via Cavour, 1

DATI CATASTALI: Foglio n°: 33	mappali nn°: 91 e 309
--------------------------------------	------------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE							
• N.P.F.T.		n.	2	P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5	
• Superficie coperta esistente	mq	78,00	RESIDENZIALE			X					
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	32,00	COMMERCIALE								
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	91,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO								
			UFFICI/STUDI PROFESSIONALI								
			TURISTICO RICETTIVO								
			GARAGES/DEPOSITI								
			TETTOIE APERTE			X					
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			SERVIZI PUBBLICI							
	Pilastratura		X	EDIFICI DI CULTO							
	Orizzontamenti a volta										
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio										
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO		X					
	Orizzontamenti in c.a.		X	NON UTILIZZATO							
	Scala interna		X	CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			X	
	Scala esterna						Mediocri				
	Copertura	Una falda					Scadenti				
		Due falde	X								
		Due falde con testa di padiglione									
	Tetto piano										
	Orditura in legno		X								
	Orditura in c.a.										
	Manto di coppi		X								
Manto di tipo diverso											

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.
--	--

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da tettoia a locale uso commerciale.**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°12					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	12	UBICAZIONE	Via Trento, 3

DATI CATASTALI: Foglio n°: 33	mappali nn°: 30
--------------------------------------	------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE							
		n.		P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5	
• N.P.F.T.		n.	2								
• Superficie coperta esistente	mq		290,00	RESIDENZIALE							
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq		200,00	COMMERCIALE							
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		200,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO							
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI							
				TURISTICO RICETTIVO							
				GARAGES/DEPOSITI							
				TETTOIE APERTE		X	X				
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			X	SERVIZI PUBBLICI						
	Pilastratura				EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta										
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio										
	Orizzontamenti in legno				UTILIZZATO						
	Orizzontamenti in c.a.				NON UTILIZZATO	X					
	Scala interna				CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			
	Scala esterna							Mediocri		X	
	Copertura	Una falda						Scadenti			
		Due falde		X							
	Due falde con testa di padiglione										
	Tetto piano										
	Orditura in legno			X							
Orditura in c.a.											
Manto di coppi			X								
Manto di tipo diverso											

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da tettoia (1 P.F.T.), a residenziale 2 P.F.T..**

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento della copertura in coppi esistente, evidenziando la pilastratura preesistente almeno al piano primo.

SCHEDA N°13					
ZONA NORMATIVA	A(CS)	EDIFICIO	13	UBICAZIONE	Via Alfieri, 21

DATI CATASTALI: Foglio n°: 1	mappali nn°: 110 e 111
-------------------------------------	-------------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.	2	P.1	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.										
• Superficie coperta esistente	mq	185,00	RESIDENZIALE							
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq	115,00	COMMERCIALE							
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc	695,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO							
			UFFICI/STUDI PROFESSIONALI							
			TURISTICO RICETTIVO							
			GARAGES/DEPOSITI		X					
			TETTOIE APERTE			X				
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni		X	SERVIZI PUBBLICI						
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta		X							
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO						
	Orizzontamenti in c.a.			NON UTILIZZATO	X					
	Scala interna			CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE				Buone		
	Scala esterna							Mediocri		X
	Copertura	Una falda						Scadenti		
		Due falde	X							
		Due falde con testa di padiglione								
		Tetto piano								
		Orditura in legno	X							
	Orditura in c.a.									
	Manto di coppi	X								
	Manto di tipo diverso									

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.
--	--

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ NOTE: **INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso da magazzino e tettoia, a residenziale 2 P.F.T..**

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento del manto di copertura in coppi, lasciando in evidenza la pilastratura esistente al piano primo.

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°14					
ZONA NORMATIVA	B(R1)	EDIFICIO	14	UBICAZIONE	Via Montebello, 6

DATI CATASTALI: Foglio n°: 33	mappali nn°: 171
--------------------------------------	------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.		P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.		n.	2							
• Superficie coperta esistente	m ^q		67,00	RESIDENZIALE			X			
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	m ^q		34,00	COMMERCIALE						
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		120,00	ARTIGIANATO DI SERVIZIO						
				UFFICI/STUDI PROFESSIONALI						
				TURISTICO RICETTIVO						
				GARAGES/DEPOSITI		X				
				TETTOIE APERTE			X			
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni			SERVIZI PUBBLICI						
	Pilastratura			EDIFICI DI CULTO						
	Orizzontamenti a volta									
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno			UTILIZZATO		X				
	Orizzontamenti in c.a.			NON UTILIZZATO						
	Scala interna			CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone			X
	Scala esterna						Mediocri			
	Copertura	Una falda						Scadenti		
		Due falde			X					
	Due falde con testa di padiglione									
	Tetto piano									
	Orditura in legno			X						
	Orditura in c.a.									
	Manto di coppi									
Manto di tipo diverso			X							

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	<p>Parte in CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.</p> <p>Parte in CLASSE IIIb3: 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 pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti</p>
DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA	Parte in Ema: Aree inondabili individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente h < 40 cm) legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure ad allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità d'inondazione con Tr 300 - 500 anni (D.g.r. n. 45-6656 del 15.7.2002).

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso.**

Norme Tecniche di Attuazione – Progetto definitivo
Variante strutturale n°2 al P.R.G.C. del Comune di CASTAGNOLE P.TE
 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

SCHEDA N°15					
ZONA NORMATIVA	A(CS)	EDIFICIO	15	UBICAZIONE	Via Verdi, 8

DATI CATASTALI: Foglio n°: 1	mappali nn°: 208 e 187
-------------------------------------	------------------------

CONSISTENZA PREVISTA				DESTINAZIONI D'USO ATTUALE						
		n.		P.I	P.T	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5
• N.P.F.T.		n.	2							
• Superficie coperta esistente	mq		26,00			X				
• Superficie coperta prevista con cambio di destinazione d'uso	mq		26,00							
• Cubatura prevista con cambio di destinazione d'uso	mc		67,60							
						X	X			
TECNOLOGIA COSTRUTTIVA ESISTENTE	Muratura portante in pietrame e mattoni pieni									
	Pilastratura		X							
	Orizzontamenti a volta									
	Orizzontamenti in acciaio e laterizio									
	Orizzontamenti in legno				UTILIZZATO	X				
	Orizzontamenti in c.a.		X		NON UTILIZZATO					
	Scala interna				CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			Buone		X
	Scala esterna							Medioci		
	Copertura	Una falda						Scadenti		
		Due falde								
		Due falde con testa di padiglione	X							
	Tetto piano									
	Orditura in legno		X							
	Orditura in c.a.									
	Manto di coppi		X							
Manto di tipo diverso										

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO	CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Al confine con le zone di classe III in assenza di segni geomorfologici evidenti, per una fascia di almeno 20 metri, la verifica di compatibilità dovrà essere particolarmente approfondita e documentata.
--	--

♦ **CARATTERI ARCHITETTONICI E STORICI DI PREGIO**

♦ **NOTE: INTERVENTO AMMESSO: Cambio di destinazione d'uso.**