



COMUNE DI GASSINO TORINESE

REVISIONE DEL P R G 2008

PROGETTO DEFINITIVO

D

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA REGIONE PIEMONTE
CON D.G.R. 30/12/2011, n. 17-3205

PROGETTO: SERGIO BERTOGLIO ARCHITETTO

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- ART. 1 Contenuti del PRG
- ART. 2 Elaborati del PRG
- ART. 3 Modalità di attuazione del P.R.G.
- ART. 4 Modalità di acquisizione delle aree per servizi.
- ART. 5 Parametri ed indici urbanistici, edilizi ed ambientali
- ART. 6 Applicazione e utilizz.ne dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi
- ART. 7 Condizioni di ammissibilità per l'edificazione
- ART. 8 Limiti di distanza nell'ubicazione dei fabbricati
- ART. 9 Vincoli Antropici – Limitazioni e vincoli idrogeologici
- ART. 10 Vincoli di tutela ambientale e culturale
- ART. 11 Tipi di intervento urbanistico-edilizio – definizioni
- ART. 12 Sottotetti e rustici
- ART. 13 Aree a parcheggio privato
- ART. 14 Destinazione d'uso - compatibilità localizzativa
- ART. 15 Classificazione e individuazione delle aree normative
- ART. 16 Compatibilità ambientale degli insediamenti
- ART. 17 Pianificazione commerciale - Connessioni con il regolamento edilizio
- ART. 18 Bassi fabbricati, recinzioni, opere minori, attrezzature ricreative private
- ART. 19 Stazioni di servizio rifornimento carburanti
- ART. 20 Norme transitorie e finali
- ART. 21 Deroghe

TITOLO II NORME SPECIFICHE DI AREA

- ART. 22 Norme specifiche di area urbanistica

ALLEGATI

- ALLEGATO A Parametri ed indici edilizi ed urbanistici
- ALLEGATO B Prescrizioni operative di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita in sede fissa
- ALLEGATO C Estratto Norme del Piano d'AREA

TITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1

CONTENUTI DEL PRG

- 1.** Il presente PIANO REGOLATORE GENERALE costituisce REVISIONE delle prescrizioni normative e cartografiche del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 178-18983 del 5/5/1997, delle successive Varianti Parziali approvate ai sensi art.17 - 7° comma, e della Variante Strutturale (Varianten.3 e n.4 unificate), approvata con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004 .
- 2.** Il presente P.R.G. è formato, adottato ed approvato secondo i disposti di cui al 3° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i..
Esso mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti o revisioni.
- 3.** La Variante di Revisione si adegua inoltre ai “Criteri di adeguamento commerciale” approvati con D.C.C. n.50 del 29/11/2007 e D.C.C. n.32 del 25/11/2010
- 4.** Le presenti norme costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e, nel caso di difformità, prevalgono rispetto ad esse.
- 5.** Le norme di attuazione hanno per finalità la definizione dell’assetto urbanistico del territorio e sono completate, per quanto concerne la funzione edilizia, dalle norme contenute nel regolamento edilizio, redatto ai sensi della legge regionale 8.7.99 n.19, ed approvato con D. C.C. n. 24 del 14.06.2001 e s.m.i..

ART. 2

ELABORATI DEL PRG

1. il presente P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A Relazione Illustrativa

B ALLEGATI

B.1 Allegato tecnico alla Relazione illustrativa

B.2 Rappresentazioni cartografiche- infrastrutture tecniche:

B.2.1 rete acquedotto

B.2.2 rete fognaria

B.2.3 rete gas

B.3 Analisi di soglia

B.4 Scheda quantitativa dei dati urbani

C Tavole di Piano, comprendenti:

TAV. 1 - Assetto territoriale (1:25.000)

TAVV. 2/1-2/2 –2/3 Assetto generale del Piano (1:5.000)

TAVV. da n. 3.1 al n. 3.5 - Aree URBANIZZATE ed URBANIZZANDE (1:2.000)

TAV. 4 - Aree R 0, categorie di intervento (1:1.000)

LEGENDA TAVV. 3

D Norme di Attuazione

costituite dal presente documento

E ELABORATI GEOLOGICI

E.1 - CARTA DI SINTESI della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio con individuazione delle "nuove aree urbanistiche" (1:10.000).

E.1.1 - CARTA DI SINTESI della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio (1:10.000).

E.2 - RELAZIONE GEOLOGICA e SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE delle NUOVE AREE URBANISTICHE

Verifica idraulica Rio di Valle Baudana: IDRO1-IDRO2-IDRO3-IDRO4

F ZONIZZAZIONE COMMERCIALE

G RAPPORTO AMBIENTALE e relativa SINTESI non TECNICA

H ASSETTO GENERALE DEL PIANO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – TAV.2.1-2.2-2.3 (1:5000)

Gli elaborati di cui alle lett. A, B, G, hanno titolo illustrativo, quelli alle lett. C, D, E, F, H hanno carattere prescrittivo.

2. Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle Tavole di Piano, fa sempre testo la Tavola a scala più dettagliata.

ART. 3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

- 1.** Gli interventi previsti dal P.R.G. si attuano:
 - a** con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), tra quelli indicati all'art.32 della L.R. 56/77 e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati e le procedure di formazione e d'approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della citata legge e dalla legge regionale 9.4.1996 n.18, la cui approvazione è preventiva al rilascio dello strumento diretto
 - b** con strumento diretto, e cioè tramite :
 - b.1** permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5° L.R. 56/77.
 - b.2** permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.
- 2.** Il presente Piano, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione dei S.U.E., salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art.17 comma 8° punto e) della L.R. 56/77 e s.m.i., e da adottare ai sensi del 9° comma, art.17.
In tali ambiti, successivamente all'approvazione del SUE, si applica lo strumento diretto.
- 3.** In presenza di SUE, nel rispetto delle prescrizioni quantitative previste dal PRG per l'area di intervento, l'eventuale disegno urbanistico di dettaglio operato dal P.R.G. all'interno del perimetro di SUE è indicativo e, pertanto, può essere variato senza che ciò costituisca Variante di Piano, purché vengano salvaguardate le quantità di aree per servizi individuate, tramite redistribuzione delle stesse sull'area di intervento, e le interconnessioni della viabilità con le aree urbanistiche limitrofe.
- 4.** Per gli ambiti sottoposti a SUE l'attuazione delle previsioni di PRG potrà avvenire tramite predisposizione di più SUE, comprendenti almeno il primo SUE il 70% della St definita dall'ambito perimetrato indicato nelle TAVOLE di PRG, o di unità minima di superficie territoriale stabilita nella scheda di area normativa, e fatte salve ulteriori specificazioni riportate nelle schede normative.
In presenza di attuazione di più SUE è fatto obbligo del rispetto del disegno del PRG, relativamente al disegno della viabilità.
Le aree a servizi potranno essere ridistribuite territorialmente all'interno dell'ambito del SUE.
La proposta di SUE dovrà essere corredata da uno studio urbanistico di massima esteso a tutto l'ambito territoriale delimitato a SUE.

ART. 3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

5. Per gli interventi edilizi per i quali sia ammesso lo strumento diretto, le prescrizioni particolari di area preciseranno i casi in cui il premesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini le modalità di applicazione delle prescrizioni di cui all'art.4 seguente.
6. Il permesso di costruire convenzionato, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche di area normativa di PRG, è obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, qualora ricorrano le condizioni previste dal 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.
7. Nei casi ove è richiesta la sola monetizzazione delle aree a servizi, in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei Soggetti Attuatori, riportato nel permesso di costruire.

ART. 4

MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo strumento esecutivo preventivo (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale, qualora il PRG si attui con strumento diretto.
2. Il PRG individua, oltre alle aree specificamente preposte alla localizzazione di attrezzature di servizio, le aree normative in cui gli interventi concorrono alla formazione degli standards di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., tramite dismissione o reperimento delle aree a servizi.
3. Al momento del rilascio dell'atto amministrativo, o entro i termini stabiliti dal Comune, le aree devono essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale o convenzionate all'uso pubblico, secondo le norme stabilite per area normativa.
4. In alternativa alla dismissione l'Amministrazione Comunale può concedere, nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche di area, che il privato versi l'equivalente monetario del valore delle medesime.
L'entità della monetizzazione viene stabilita con atto amministrativo.
5. Il PRG individua inoltre le aree normative destinate a servizi che concorrono alla formazione della capacità edificatoria di aree edificabili anche non contigue.
6. Non sono utilizzabili, ai fini del trasporto della capacità edificatoria, le aree per servizi di proprietà pubblica acquisite a seguito di attuazione di strumenti urbanistici, o provvedimenti espropriativi o la cui capacità edificatoria sia già stata utilizzata, anche se non puntualmente individuate nelle Tavole di Piano.

ART. 5

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI, EDILIZI e AMBIENTALI

Per l'attuazione del P.R.G. si fa riferimento ai parametri riportati di seguito.

1. indici urbanistici ed edilizi definiti nel Regolamento Edilizio

- 1.1** altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- 1.2** altezza della costruzione (H)
- 1.3** numero dei piani della costruzione (Np)
- 1.4** distanza tra le costruzioni (D),
- 1.5** distanza della costruzione dal confine (Dc),
- 1.6** distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
- 1.7** superficie coperta della costruzione (Sc)
- 1.8** superficie utile lorda della costruzione (Sul o SLP)
- 1.9** superficie utile netta della costruzione (Sun)
- 1.10** volume della costruzione (V)
- 1.11** superficie fondiaria (Sf)
- 1.12** superficie territoriale (St)
- 1.13** rapporto di copertura (Rc)
- 1.14** indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- 1.15** indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- 1.16** indice di densità edilizia fondiaria (If)
- 1.17** indice di densità edilizia territoriale (It)

Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione, si rimanda all'allegato A alle presenti Norme.

Il Piano norma la trasformazione del suolo tramite il parametro della **Sul o SLP**

2 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento inoltre alle seguenti definizioni di carattere urbanistico ed ambientale:

1. superficie per standard

Comprende le aree destinate alle seguenti attrezzature:

- a.** attrezzature al servizio delle residenze, di cui alla lett.a) art.21 L.R. 56/77
- b.** attrezzature al servizio di insediamenti produttivi, di cui alla lett.b) art.21 L.R.56/77
- c.** attrezzature al servizio di insediamenti commerciali e direzionali, di cui alla lett.c) art.21 L.R.56/77 e s.m.i.

2. area urbanistica

Parte del territorio comunale cartograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione e le prescrizioni particolari.

ART. 5

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI, EDILIZI e AMBIENTALI

- 3.** area di pertinenza delle costruzioni
Area circostante un fabbricato individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione comprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.
- 4.** superficie libera
Si intende la superficie inedificata di pertinenza del fabbricato.
- 5.** lotto intercluso
Lotto libero delimitato da edifici esistenti o infrastrutture esistenti o in progetto, per almeno tre lati, con garanzia di accesso al lotto.
- 6.** indice di ampliamento
La percentuale tra la superficie utile lorda o volume aggiungibile nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale e la superficie utile lorda o il volume preesistente di un fabbricato.
- 7.** confine stradale
Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; laddove la strada non sia ancora stata dismessa il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- 8.** indice insediativo
Il volume o la superficie utile lorda che compete per abitante insediato o insediabile.
- 9.** rustici
Si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività
- 10.** parametro convenzionale di trasformazione
La Sul acquisita o determinabile è data dal rapporto tra il volume e l'altezza convenzionale di:
 - mt. 3.00 per attività residenziali
 - mt. 3,50 per attività terziarie e produttive

ART. 5

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI, EDILIZI e AMBIENTALI

- 11.** superficie edificabile (S)
Rappresenta la massima superficie utile lorda edificabile (m2), su una determinata area o ambito ed è data dal prodotto della superficie territoriale o fondiaria per i rispettivi indici di edificabilità.
- 12.** pertinenze
Per pertinenze di edifici, ai sensi dell'art. 817 del codice civile, si intendono quei beni a carattere accessorio, posti a servizio o ornamento del bene principale, rispetto al quale sono in posizione di strumentalità e complementarietà.
- 13.** superficie di vendita
Per superficie di vendita di un esercizio s'intende l'area destinata alla vendita, dove è ammesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali chiusi al pubblico, in cui si espongono permanentemente prodotti commerciali.
- 14.** edifici uni e bifamiliari
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari la cui Sul non superi rispettivamente mq. 250 e mq. 350.
- 15.** bassi fabbricati
Sono tutte le costruzioni al servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibili con la residenza e destinati a:
- autorimesse individuali o collettive;
- deposito di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e ricovero animali domestici e simili con esclusione assoluta di uso residenziale e/o terziario e/o produttivo.
- 16.** bosco
Si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno (coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata esclusivamente alla produzione di legno e biomassa. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale).
Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti.
Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco.

ART. 5

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI, EDILIZI e AMBIENTALI

- 17.** superficie permeabile (Sp)
è la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.
Rappresenta l'area permeabile inedificabile libera da costruzioni sia in superficie, sia nell'interrato.
- 18.** indice di permeabilità (Ip)
esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile Sp e la Superficie territoriale o fondiaria.
- 19.** verde privato con valenza ecologica (Ve)
area da destinare a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto), all'interno delle aree di trasformazione
- 20.** volume acquisito
costituiscono volume acquisito le costruzioni esistenti dotate di copertura, chiuse da tre lati con tamponamenti continui, e con struttura vincolata al suolo.
Si intendono incluse le costruzioni accatastate, anche se prive di abitabilità.
Sono esclusi i fabbricati abusivi.

ART. 6

APPLICAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di edificabilità territoriale (**Ut-It**) si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo e di strumento diretto convenzionato o atto di impegno unilaterale.
2. Gli indici di edificabilità fondiaria (**Uf-If**) si applicano in caso di strumento diretto semplice.
3. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi vigenti in materia, e fatto salvo eventuali indicatori riportati nelle schede di area normativa.
4. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni altra successiva richiesta di permesso di costruire della superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, di sostituzione edilizia, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
5. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati, venga frazionato allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, o sia stato frazionato successivamente alla data di approvazione del vigente PRG (Variante III-IV approvata con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004), la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, tutti i parametri edificatori stabiliti dal PRG
I frazionamenti fondiari indicati sulla cartografia "a base catastale" delle Tavole di Piano, non costituiscono documentazione probatoria per la definizione delle proprietà fondiarie e del relativo uso in atto.
6. Per le aree dove sia previsto, oltre all'indice territoriale, anche quello fondiario, la capacità edificabile dell'area dovrà essere verificata con l'indice più restrittivo.

ART. 7

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' PER L'EDIFICAZIONE

1. L'insediabilità delle aree destinate ad usi extra-agricoli previste dal PRG è dipendente dall'esistenza e dall'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria, nei modi e in misura necessaria per una adeguata attrezzatura tecnologica degli insediamenti.
2. Nelle aree in cui l'urbanizzazione non è prevista, secondo i programmi infrastrutturali di intervento programmati dall'A.C., il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione può essere rilasciata solo se subordinata all'impegno del concessionario di procedere all'esecuzione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti previsti.
3. Nelle aree destinate all'uso insediativo l'immobile oggetto di permesso di costruire deve avere accesso veicolare/pedonale diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio, essere allacciato alle reti delle principali infrastrutture primarie.
4. L'allacciamento all'impianto pubblico di fognatura potrà essere surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m..
Questa norma si applica solo per interventi in aree non urbanizzabili.
5. La modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali è disciplinata tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art.45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga con S.U.E., o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il P.R.G. si attui con strumento diretto.
6. I titoli abilitativi per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono sempre rilasciati "salvo diritti di terzi". Tali diritti, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso da chi acconsente alla riduzione dei propri diritti

ART. 8

LIMITI DI DISTANZA NELL'UBICAZIONE DELLE COSTRUZIONI

- 1.** I limiti di distanza tra le costruzioni, della costruzione dai confini, della costruzione dal ciglio o confine stradale sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione, la cui definizione è riportata nel Regolamento Edilizio, nel rispetto delle seguenti norme:

A DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI (D)

- 1.** Nelle aree degli insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario, per interventi di recupero del patrimonio urbanistico-edilizio esistente le distanze minime tra fabbricati:
- a.** non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
 - b.** deve essere fatto salva comunque la distanza di mt.3,00 prevista dal C.Civile.
 - c.** per pareti finestrate per edifici prospettanti su via pubblica o di uso pubblico, valgono le distanze preesistenti, comunque con un minimo di mt.3,00
- 2.** In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt.10,00. Questa prescrizione si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.
- 3.** Per pareti non finestrate viene stabilito un minimo di mt..10,00, riducibile a mt. 0,00, se è intercorso accordo con i confinanti o se preesiste parete in confine, qualora si intenda costruire in aderenza.
Si precisa che NON si intendono finestrate quelle pareti in cui sono praticate unicamente luci, classificabili come tali secondo la definizione data dall'art.900 del Codice Civile.
- 4.** Nel caso di costruzioni ricadenti all'interno di aree assoggettate a SUE, valgono le disposizioni dello SUE, mentre il rispetto della Norma generale è richiesto nei confronti delle costruzioni esterne all'area stessa.
- 5.** Nel caso di corpi di fabbrica articolati a tipologia unifamiliare, non è necessario il rispetto delle Norme di confrontanza, in riferimento a pareti finestrate dello stesso edificio.
- 6.** Non costituiscono confrontanza i bassi fabbricati a destinazione accessoria al fabbricato principale, di cui all'art.18.A, ai fini del rispetto della norma sulla distanza tra pareti finestrate.

ART. 8

LIMITI DI DISTANZA NELL'UBICAZIONE DELLE COSTRUZIONI

7. Nel caso di luci o pareti non finestrate di singoli edifici principali localizzati sulla stessa proprietà, la distanza da osservarsi è pari a mt.5,00.
8. Per fabbricati principali esistenti posizionati a distanza inferiore a mt.10,00 è fatto divieto di inserimento di nuove vedute.

B DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE DI PROPRIETA' (Dc)

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine e dalle aree destinate a servizi è pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.
Il rispetto della norma generale è richiesto nei confronti delle aree esterne all'ambito di SUE.
3. E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste:
 - parete o porzione di parete in aderenza senza finestre
 - in base a presentazione di progetto unitario, per fabbricati da realizzarsi in aderenza
 - in base a un atto di accordo (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con il confinante d'impegno reciproco a costruire, anche in tempi disgiunti, sul confine, ovvero nel rispetto delle distanze tra fabbricati.
4. Per le autorimesse o i bassi fabbricati si richiamano le disposizioni di cui all'art.18.A.

C DISTANZA DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O DAL CONFINE STRADALE (Ds)

1. Le distanze sono definite secondo le prescrizioni dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992, come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147, attuativo del Codice della Strada, del D.M. 2/4/1968 n° 1444, integrato con l'art. 27, 2° comma, della L.R. n° 56/77 e s.m.i.,
2. Le distanze si misurano dal confine stradale, come definito all'art. 5 punto 2.7.

ART. 8

LIMITI DI DISTANZA NELL'UBICAZIONE DELLE COSTRUZIONI

4. Le caratteristiche della viabilità esistente o prevista, e la relativa classificazione in funzione del D.P.R. 285/92 "nuovo codice della strada" e del D.M. 05.11.2001, è riportata all'art.22. 17.1
5. Le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, e fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di incroci, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti sono così stabilite:

C.1 AREE EXTRA-URBANE, NON URBANIZZATE O URBANIZZABILI

C.1.1 Fuori dai centri abitati,

come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada:

- a. mt. 60 per le strade tipo B (nuovo tracciato direttrice collinare-tangenziale EST)
- b. mt. 30 per le strade tipo C, comprendenti:
ex- strada statale n. 590 - strade provinciali n. 97,98,122
- c. mt. 20 per le strade di tipo F (strade comunali)

C.1.2 Fuori dai centri abitati,

ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG, o per gli insediamenti esistenti

- a. mt. 20 per le strade tipo B
- b. mt. 10 per le strade tipo C

Per le costruzioni prospicienti strade vicinali (tipo F), campestri, interpoderali la distanza da osservarsi per l'edificazione e ampliamenti non deve essere inferiore mt 10,00, misurati a partire dal confine stradale.

C.2 AREE URBANE

C.2.1 aree di antica formazione

- a. i volumi in ampliamento o gli edifici e porzioni di edifici da realizzare a seguito di interventi di demolizione con ricostruzione dovranno rispettare i fili di costruzione preesistenti o quelli individuati dal PRG, o da SUE nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 8

LIMITI DI DISTANZA NELL'UBICAZIONE DELLE COSTRUZIONI

- b.** per i volumi in ampliamento da realizzarsi sul filo della cortina edificata esistente è ammesso derogare dalla norma del rispetto della distanza fra pareti finestrate fronteggianti la strada, fatto salvo il rispetto di mt.3,00, stabilito dal codice Civile.

C.2.2 restanti aree urbanistiche

- a.** Per queste aree la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:
- mt. 6,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7,00
 - mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00
 - mt.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt.15,00.

Per la ex-SS 590 è fatto obbligo del rispetto di una larghezza di mt.10,00, e fatte salve ulteriori vincoli più restrittivi riportati nella scheda di area normativa

- b.** Nelle strade già formate, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale, sul filo marciapiede o da arretramenti inferiori, i nuovi edifici potranno di regola allinearsi a quelli esistenti.
- c.** Gli edifici a carattere produttivo e terziario dovranno osservare una distanza dal confine della strada principale non inferiore a mt.10,00, indipendentemente dalla sezione della stessa.
- d.** Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumento urbanistico esecutivo preventivo con previsione volumetrica, ad eccezione della viabilità principale.
- e.** E' consentito, sentita la C.I.E., la possibilità di definire la posizione dei nuovi fabbricati secondo allineamenti preesistenti che caratterizzano la sezione stradale.
L'allineamento è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto all'edificio più avanzato..
- f.** Per le strade esistenti, anche se non acquisite al patrimonio pubblico o, eventualmente, non individuate sulle TAVV. di PRG, le distanze si misurano dal confine stradale.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

1. Gli ambiti di seguito individuati, sottoposti a vincoli sovraordinati al PRG, sono classificati come aree inedificabili ai sensi dell'art.13, c. 7° della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. Gli ambiti individuati non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle stesse imponendo limitazione all'utilizzo del suolo,
3. Sono utilizzati per il calcolo delle potenzialità edificatorie delle diverse aree urbanistiche.
4. I vincoli non determinano fini espropriativi e, pertanto, non sono applicabili i termini di caducazione stabiliti dalla L.1187/68.
5. Gli ambiti sottoposti a vincolo sono così elencati e disciplinati:

ART. 9.1

VINCOLI ANTROPICI

A FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento attuativo, nelle fasce di rispetto della viabilità urbana ed extra-urbana, i cui limiti sono stati individuati al precedente art. 8
sono vietati:
le nuove costruzioni e le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, fatto salvo quanto riportato da disposizioni normative inerenti le strade e le relative fasce di protezione.
sono ammessi, previo parere dell'Ente proprietario:
la realizzazione di:
 - percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole, e parcheggi pubblici
 - impianti ed infrastrutture per il trasporto di energia, attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi
 - impianti per la distribuzione del carburante, così come disciplinati dall'art.16 delle presenti Norme.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

- recinzioni, come normate al successivo art.18
- strutture accessorie pertinenziali, cui all'art.18.

la posa di:

- di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92

interventi di:

- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 20% del volume preesistente, per una Sul min di mq. 25 e max = 50 mq, di edifici rurali a destinazione residenziale esistenti nelle fasce di rispetto, e necessari a migliorare le condizioni igienico-tecniche del fabbricato.

L'eventuale ampliamento potrà essere ammesso solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di recuperare volumi rustici accessori accorpati al fabbricato principale; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

Il presente intervento potrà essere assentito solo qualora non in contrasto con norme di area normativa ed in presenza di ulteriori vincoli.

2. Per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche, si richiamano le norme di cui al 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

B ZONA DI RISPETTO AREA CIMITERIALE

1. Il PRG individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato con profondità variabile da 100 a 150 metri, ai sensi dell'art. 27 punti 5) e 6) della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. Il vincolo riguarda i cimiteri di Gassino Capoluogo, della frazione Bussolino, della frazione Bardassano.
3. Il perimetro del Cimitero del Capoluogo riporta il vincolo conseguente all'approvazione del Piano Cimiteriale.
L'A.S.L. TO4 con provvedimento prot.n.72826 del 4/07/08 e prot. n.72828 del 4/07/08 ha espresso parere favorevole in merito rispettivamente al Piano Regolatore Cimiteriale e alla modifica della fascia di rispetto.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

- 4.** Interventi consentiti:
- interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti,
 - realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, di colture arboree industriali.
 - ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.
- 5.** All'interno delle zone di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

C VINCOLI DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

- 1.** Si definiscono impianti tecnologici le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto, le linee elettriche di alta tensione.
- 2.** Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di PRG, è imposta una fascia di rispetto, lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.

C.1 FASCIA DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI

- 1.** Per la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree e interrate, esistenti o in progetto, si richiama l'allegato A al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente.
Ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003 il proprietario/gestore dell'impianto è tenuto a comunicare al Comune l'ampiezza della fascia di rispetto rapportata alle caratteristiche della linea elettrica
- 2.** All'interno della fascia di rispetto
sono vietate:
- a.** le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore (art.4 comma 1 lett. h) legge Quadro n.36/2001)
 - b.** coltivazione arborea
- sono ammessi:
per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative e modifiche all'altezza del fabbricato

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

**C.2 ZONA DI RISPETTO DALLE OPERE DI PRESA DELL'ACQUEDOTTO
e dai SERBATOI di COMPENSO**

1. La profondità delle zone di rispetto delle opere di captazione idrica e dai serbatoi di compenso sono cartografate nelle Tavole di P.R.G., ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 7)
2. Gli impianti cartografati sono così individuati:
 - pozzo di captazione idrica in località strada dei Canaprioli
 - pozzo di captazione idrica in località strada rivo di Valle
 - serbatoio di compenso in località strada Gassino-Brandizzo
 - serbatoio di compenso in località San Salvatore
 - serbatoio di compenso in località Bussolino Alto
 - serbatoio di compenso in strada vicinale Sant'Andrea
 - serbatoio di compenso in strada vicinale San Tommaso
3. Per le opere di presa degli acquedotti la profondità delle fasce di rispetto è definita in mt. 200 dalla captazione, ai sensi e con i vincoli dell'art.94 del D.Lgs 03.04.2006 n. 152 e s.m.i..

Per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt. 20 dal filo esterno del deposito.
4. L'area circostante i siti di captazione idrica, per un raggio di mt.10,00, è considerata area di tutela assoluta.
5. Si dettano le seguenti norme:
 - 5.1 area di protezione dei pozzi**
 - a. sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

In particolare sono vietate: dispersione o immersione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami a anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, spandimento di pesticidi, aperture di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, pascolo e stazzo bestiame, inserimento e mantenimento di pozzi pendenti

5.2 area circostante i siti dei serbatoi di compenso

- a. per i fabbricati esistenti all'interno di dette zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, e ampliamento igienico funzionale., realizzazione bassi fabbricati funzionali.

C.3 ZONA DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per l'impianto di smaltimento delle acque reflue, la zona di rispetto è definita in mt. 100, come individuate sulle Tavole di Piano.
2. L'impianto è localizzato in località strada delle Guine
3. In tale zona è fatto divieto di attività edificatoria

ART. 9.2

LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

D FASCIA DI RISPETTO IDROGRAFICO DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI CANALI

1. Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono individuate e disciplinate nei seguenti articoli, sulla base dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n° 7/LAP.
Sono richiamate comunque le disposizioni di cui all'art. 96, lettera f) del Testo Unico approvato con R.D. 25 luglio 1904 n° 523.
Qualora, a parità di argomento trattato, si verificano differenze tra il quadro locale e quello sovraordinato, prevalgono le disposizioni più cautelative in materia.
2. Il corsi d'acqua presenti in Gassino e le relative fasce di rispetto esterne al limite dell'alveo demaniale o, relativamente ai canali privati, dalla fascia direttamente asservita si intendono così individuati e normati:

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

D.1 FIUME PO, RIO TOET e RELATIVI AFFLUENTI

1. Lungo le sponde del fiume Po, del Rio Toet e relativi affluenti, nonché degli altri rii di ordine superiore al primo, riportati graficamente sulla "Carta di Sintesi" allegata alla relazione geologica di PRG approvato con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004, le fasce di rispetto si intendono estese per una profondità di mt. 100, in conformità all'art. 29 della L.R. 56/77, salvo riduzioni e modifiche riportate nelle tavole di Piano ai sensi del citato art. 29, 2° comma.
2. All'interno di dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione.
Sono ammessi interventi quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento del carico antropico.
3. Si richiama quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

D.2 RII di PRIMO ORDINE

1. Sono classificati tali i Rii discendenti dalla dorsale collinare della fraz. Bussolino verso il Rio di Valle Maggiore, identificati nella Carta di Sintesi allegata alla relazione geologica di PRG approvato con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004 da una striscia di larghezza variabile in classe IIIa2.
2. Per i rii di primo ordine è prescritta una fascia di rispetto non inferiore a **25** metri.
3. All'interno di dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione.
Sono ammessi interventi quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento del carico antropico.
4. Si richiama quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

D.3 CANALE IDROELETTRICO CIMENA

1. Le tavole di Piano riportano idonea fascia di rispetto inedificabile di mt. **25** lungo le sponde del Canale Cimena, salvo riduzioni e modifiche ai sensi della L.R. 56/77, art. 29, 2° comma.
2. All'interno di dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, se non diversamente localizzabili.
Sono ammessi interventi quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento del carico antropico, ed interventi di adeguamento igienico-funzionale.
3. Si richiama quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

D.4 RIO di VALLE MAGGIORE

1. Lungo le sponde del Rio di Valle Maggiore è prescritta una fascia di rispetto basata sul criterio geomorfologico, come individuata nelle TAVOLE di PRG.

L'area in tale maniera rappresentata, delimita le aree di pertinenza fluviale del Rio di Valle Maggiore, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica individuati e di rischio derivato dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da pregiudicarne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Tali aree sono inserite all'interno della Classe III di cui alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n° 7/LAP, disciplinate dalla seguente normativa:

delimitazione

- La perimetrazione della fascia di rispetto del Rio di Valle Maggiore, delimitata in base al criterio geomorfologico, è individuata nell'Elaborato 6.02 alla scala 1:5.000 del PRG approvato con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004, e nelle Tavole in scala 1:2.000 e 1:5000 del Piano Regolatore Generale Comunale;

interventi vietati e ammessi:

- All'interno di tale fascia non sono ammesse le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, quali interventi di nuovo impianto nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti;

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

- Sono consentite tutte le trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Sugli insediamenti esistenti nelle aree maggiormente critiche, in funzione degli effetti legati ad eventi di piena ed alla mitigazione degli stessi, sarà necessario adottare i seguenti accorgimenti tecnici:
 - non consentire la residenza al piano terreno;
 - evitare l'infiltrazione delle acque eventualmente esondate all'interno dei locali interrati, ad esempio prevedendo rampe di accesso in lieve contropendenza;
 - localizzare gli impianti tecnologici ed i quadri di comando elettrico al primo livello completamente fuori terra o ai piani superiori, onde garantirne il funzionamento anche in caso di una eventuale inondazione;
 - evitare la realizzazione di manufatti che impediscano un rapido rientro in alveo delle acque eventualmente esondate, ostacolandone il deflusso.
- Sono ammessi tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, e la realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico, qualora non diversamente localizzabili, previa approfondita verifica della fattibilità dell'intervento.

D. 5 RIO di VALLE BAUDANA

- 1.** lungo le sponde del Rio di Valle Baudana, è prescritta la seguente normativa:
delimitazione

- La delimitazione della fascia di rispetto del Rio di Valle Baudana è individuata dall'art. 29 della L.R. 56/77, e risulta estesa per una profondità di 100 metri dal corso d'acqua.
La profondità di tale fascia, ai sensi dell'art. 29 comma 2 della L.R. 56/77, è ridotta a:
 - mt. 50 per le aree urbanistiche P 1/1, P2/2,T3

Interventi vietati e ammessi

- All'interno di tale fascia, sono ammesse locali trasformazioni dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, subordinatamente ad approfondimenti estesi complessivamente ed unitariamente a tutto il corso d'acqua, che evidenzino le caratteristiche di rischio geomorfologico ed idraulico ed indichino le opere da attuare per la mitigazione del rischio, le opere di protezione spondale da realizzare, ed il programma di esecuzione delle stesse;
gli interventi saranno in ogni caso subordinati alla realizzazione di dette opere.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

- Sono in ogni caso vietate le trasformazioni a destinazione residenziale, quali interventi di nuovo impianto nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti, la realizzazione di impianti di smaltimento e/o trattamento rifiuti, l'insediamento di industrie caratterizzate da attività produttive insalubri o moleste o dichiarate a rischio di incidente rilevante (ai sensi del D.L.vo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"), mentre sono invece consentite tutte le trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Sugli insediamenti esistenti nelle aree maggiormente critiche, in funzione degli effetti legati ad eventi di piena ed alla mitigazione degli stessi, sarà necessario adottare i seguenti accorgimenti tecnici:
 - non consentire la residenza al piano terreno;
 - evitare la realizzazione di manufatti che impediscano un rapido rientro in alveo delle acque eventualmente esondate, ostacolandone il deflusso;
 - evitare l'infiltrazione delle acque eventualmente esondate all'interno dei locali interrati, ad esempio prevedendo rampe di accesso in lieve contropendenza;
 - localizzare gli impianti tecnologici ed i quadri di comando elettrico al primo livello completamente fuori terra o ai piani superiori, onde garantirne il funzionamento anche in caso di una eventuale inondazione.
- Sono ammessi tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, e la realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico, qualora non diversamente localizzabili, previa approfondita verifica della fattibilità dell'intervento.

D.6 CORSI D'ACQUA MINORI

1. Le fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo minore, qualora non cartograficamente definita, deve comunque non essere inferiore a **10 mt.** (misurati dal ciglio superiore di entrambe le sponde, ovvero dal ciglio superiore degli alvei incisi) ed a **5 mt.** per i corsi d'acqua artificiali (cfr. pag. 28 NTA di carattere geologico del PRG approvato con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004). Sono fatte salve eventuali ampiezze superiori riportate negli elaborati di Piano.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

2. All'interno di dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione.
Sono ammessi interventi quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento del carico antropico.
3. Si richiama quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

E PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI

E.1. Fasce del PSFF che interessano il territorio di Gassino

Fascia del deflusso della piena - A

Nella fascia A del PSFF (art. 6 delle NTA del PSFF)
sono ammessi:

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dello alveo;
- i prelievi manuali di ciottoli per quantitativi non superiori a 150 mc. annui;
- la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione all' impianto di trasformazione;
- la realizzazione di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali;
- aree a verde attrezzato;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo lett. a) b) c) art. 13 L.R. 56/77), senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell' edificio;

sono vietati:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- l'apertura di discariche pubbliche e private;
- gli impianti di smaltimento dei rifiuti;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m. dal ciglio della sponda;
- il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

ART. 9

VINCOLI ANTROPICI - LIMITAZIONI E VINCOLI IDROGEOLOGICI

Fascia di esondazione - B

E.2 – Nella fascia B (art. 7 delle NTA del PSFF)

sono ammessi:

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati;
- aree a verde attrezzato;
- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione;
- interventi di ristrutturazione, di ampliamenti e di nuove edificazioni di residenze rurali e attività connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione della capacità di invaso;
- la apertura di discariche pubbliche e private;
- il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti;
- interventi che compromettano la stabilità delle fondazioni dell' argine.

Fascia di inondazione per piena catastrofica - C

E.3 - Nella fascia C (art. 8 delle NTA del PSFF)

il PRGC regola, tramite le norme specifiche d'area, gli interventi, le attività, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in tale fascia, nel rispetto degli interventi ammessi in relazione alla relativa fascia geologica di appartenenza.

F ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

ai sensi del R.D. 3267/23

- 1.** Il PRG conferma il vincolo idrogeologico imposto ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 e cartografato nelle Tavole di PRG.
- 2.** Gli interventi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche comprese nel vincolo.
- 3.** Per il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è necessaria l'autorizzazione prevista dalla L.R. n° 45/89.

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

Il PRG individua e riconosce i seguenti ambiti comprendenti beni di valore storico-artistico-documentario e paesaggistico-ambientale, individuati e/o tutelati ai sensi delle vigenti leggi e sottoposti a particolare disciplina.

Gli immobili sono segnalati con apposita simbologia sulle Tavole di Piano, e di seguito così indicati:

A BENI ARCHITETTONICI

- 1.** Ai sensi del D.Lgs 42/04 art.9,10 e della L.R. 56/77 s.m.i. art. 24 il PRG sottopone a tutela i seguenti beni di valore storico-culturale

A.1 BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 10

a. Immobili vincolati con specifico provvedimento di tutela storico-artistica (ex L.1089/39)

- Castello di Bardassano con annesso parco – proprietà privata (notifica ministeriale 01/02/1946 – decreto ministeriale 30/09/1971)
- Chiesa della Confraternita dello Spirito Santo - proprietà Ente Religioso (r.r. al Legale Rappresentante del 09/01/1973)
- Casa in via Tubino n.4 – proprietà privata (decreto ministeriale 23/09/1953)
- Casa in via Tubino n.6 – proprietà privata (decreto ministeriale 15/04/1942)
- Villa Bria – proprietà privata (decreto ministeriale 05/02/1958)
- Villa “Il Canonico” (strada Foratella n.54) – proprietà privata (decreto ministeriale 29/01/1997)
- Resti di mura medioevali (via F.Poggio) – proprietà privata (notifica ministeriale 16/04/1946)
- Chiesa cimiteriale Madonna del Teorizzo – proprietà comunale (decreto ministeriale 22/08/1994)

Per questi immobili sono ammessi esclusivamente gli interventi specificati nella scheda di area normativa.

Nelle aree ed edifici valgono le classi di destinazione d'uso in atto e previste dal PRG, purché coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/04.

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

b. immobili segnalati, catalogati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici

- Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo
- Confraternita di San Grato, dei Disciplinati (fraz. Bardassano, via San Grato)
- Chiesa Parrocchiale di San Michele Arcangelo. (fraz. Bardassano)
- Torre campanaria – porta pubblica (fraz. Bardassano)
- Chiesa della Madonnina (via della Madonnina)
- Madonna delle Grazie (strada San Salvatore)
- Palazzo Berlenda (c.so Vittorio Emanuele n.76 – c.so Italia)
- Casa Parrocchiale (via San Pietro 10)
- Campanile Comunale (piazza A.Chiesa)
- Chiesa di San Sebastiano (fraz. Bussolino)
- Chiesa Parrocchiale dei SS. Andrea e Nicola (fraz. Bussolino)
- Palazzo Manieri (c.so Italia 68)
- Palazzo Camandona (c.so Italia 87)
- Palazzo Comunale (piazza A. Chiesa)
- Casa Chiaberta e Chiesa della Madonna d'Oropa (c.so Italia 92)

Per questi immobili sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree ed edifici valgono le classi di destinazione d'uso in atto e previste dal PRG, purché coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/04, ad eccezione degli immobili di proprietà privata non vincolati da specifico provvedimento ministeriale. Questi immobili sono sottoposti al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 32/08.

A.2 EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE o DOCUMENTARIO individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77

Il PRG riconosce ai sensi dell'art.24 1° comma punto 2) della L.r. 56/77 e s.m.i., i seguenti edifici di pregio, comprese le aree circostanti, realizzati in epoche diverse e aventi valore ambientale:

Villa Bersanino - Villa Camerano - Villa Eugenia - Villa Favetti - Villa Lucchina - Villa S.Antonio - Villa Schiapparelli - Villa Vigliardi - Villa Fossati.

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

Tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo parere della Commissione Locale per il paesaggio istituita ai sensi della L.R. 32/08.
Si richiama la scheda di area normativa specifica.

2. ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 sono inoltre sottoposti al vincolo del punto 10.1 le cappelle e i piloni che appartengono a enti pubblici o a persone giuridiche private senza fine di lucro.

B AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA ai sensi del Dlgs 42/04 art.142

1. Ai sensi del D.Lgs 42/04 art.142 il PRG sottopone a tutela i seguenti beni di interesse paesaggistico-ambientale:

B.1 FASCE FLUVIALI dei corsi d'acqua pubblici art. 142, c.1°, lett. c).

1. Le fasce fluviali del fiume Po, del Rio Toet, del Rio di Val Maggiore, del Rio di Valle Baudana degli altri Rii iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (Rio del Panetto, Rio della Bossola), sono soggette a tutela ambientale per una profondità di mt. 150 ciascuna, misurata a partire dall'argine o dalla sponda.
2. Gli ambiti di rispetto sono individuati cartograficamente sulle Tavole di PRG a titolo indicativo e non perentorio. In presenza di interventi edificatori dovrà essere verificata l'esatta definizione planimetrica dei corsi d'acqua. L'eventuale discordanza riscontrabile dal rilievo diretto comportante una diversa collocazione del corso d'acqua, non costituisce Variante urbanistica.

B.2 AREA "GALASSINO" n.60 art. 142, c.1°, lett. f).

1. Area di interesse pubblico vincolata ai sensi del D.M.1/8/1985
2. Il perimetro dell'area è individuato puntualmente sulle Tavole di PRG.

B.3 AREE BOScate art. 142, c. 1°, lett. g).

1. Sono le aree coperte da boschi, individuate nel Piano territoriale Regionale e dal piano Paesaggistico Regionale cartografate sulle Tavole di PRG a titolo indicativo e non perentorio.
In presenza di interventi edificatori potrà essere verificata l'esatta definizione del perimetro boscato.

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

B.4 AREE SOTTOPOSTE AD USI CIVICI art. 142, c. 1°, lett. h),

Vincolate ai sensi D.Lgs. 42/04, art. 142, c. 1°, lett. h)

2. Per gli ambiti **B.1-B.2-B.3-B.4** sono ammessi :
gli interventi edilizi previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela e il paesaggio, e fatte salve disposizioni, applicabili subordinatamente a eventuali prescrizioni vincolistiche più restrittive
3. Nuove costruzioni e opere di urbanizzazione sono vietate nelle aree individuate all'art.30 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..
4. Per il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è necessaria l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli stessi.
Non è richiesta l'autorizzazione per gli interventi elencati all'art.149 del D.lgs n.42/04 e art.3 comma 3° L.R. 32/08.
5. Si richiama, la normativa di cui alla L.R. 3.4.1989 n.20 e s.m.i., e L.R. 32 del 01.12.2008.
7. Per la documentazione necessaria ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica si richiama il D.P.C.M. del 12.12.2005.
8. Sono sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio gli interventi elencati all'art.3 comma 2 della L.R. 32/08".

C SISTEMA DELLE AREE PROTETTE della FASCIA FLUVIALE DEL PO

1. La cartografia di PRG individua gli ambiti del Piano d'Area Protetta della fascia fluviale del Po (P. A.) e della Fascia di Pertinenza Fluviale del Po (F.P.F.), le cui indicazioni sono da intendersi prescrittive ai fini del presente Piano.
Ai sensi dell'art. 1.1, punto 2, delle Norme di attuazione del Piano d'Area, ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è **subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione.**

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

2. Nell'area agricola compresa tra l'area urbanizzata esistente e prevista e la F.P.F. valgono le seguenti norme: per gli edifici esistenti a diversa destinazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (1.1-1.2-1.3 art.11), gli edifici abbandonati e non utilizzati a fini agricoli possono comunque essere riutilizzati a destinazioni a5, r, dell' art. 14, con operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia di cui al punto 1.4 dell' art. 11, con mantenimento della volumetria preesistente.
3. All'interno della F.P.F. sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 2.2 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area
4. Nelle aree comprese nel P.A. valgono le prescrizioni contenute delle Norme di Attuazione dello stesso, che s'intendono richiamate.
5. Sono comunque richiamate le prescrizioni delle classi d'edificabilità individuate nella TAVOLA E..1.1 in scala 1:10.000.
6. Si richiamano altresì le disposizioni di cui all'art. 3.7.4 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Area relative alle fasce di rispetto da applicarsi per i percorsi di fruizione individuati dal Piano stesso, al di fuori dei centri edificati.
7. Il Piano d'Area è differenziato in due fasce territoriali (art. 2.1 delle NTA):
 - Fascia di Pertinenza Fluviale (FPF), compresa tra le FC;
 - Fascia Complementare (FC), compresa tra la FPF e la ex-SS 590.Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, PSFF, (legge n° 183 del 18/5/1989, art. 17, comma 6 ter e s.m.i.), è differenziato in tre fasce (art. 5 delle NTA del PSFF):
 - Fascia di deflusso della piena (**A**),
 - Fascia di esondazione (**B**),
 - Fascia di inondazione per piena catastrofica (**C**).Tali fasce sono rappresentate sulle tavole di Piano.

7.1. – Il limite della FPF coincide totalmente con il limite della fascia B; il limite della FC coincide parzialmente con il limite della fascia C.

7.2. – La FPF e la FC sono articolate nelle seguenti zone (art. 2.3 delle NTA del PTO):

Le zone individuate dal Piano d'Area sono suddivise nelle seguenti classi:

 - **N**, zone di prevalente interesse naturalistico
 - **A**, zone di prevalente interesse agricolo
 - **U**, zone urbanizzate

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

zone di prevalente interesse naturalistico - N

7.3.1. - N2 e N3 (art. 2.4 delle NTA del P.A.)

così normate:

- è vietata ogni nuova edificazione ai sensi dell' art. 13 comma 7 L.R. 56/77;
- sono ammesse attività naturalistiche, del tempo libero (che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici) e agroforestali, purché non richiedano interventi che modifichino lo stato dei luoghi;
- le attività che comportano usi diversi da quelli naturalistici sono ammesse solamente se compatibili o coerenti con il prevalente interesse naturalistico;
- gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all' art. 13 comma 3 lett. a) b) c) L.R. 56/77;
- gli edifici a uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario;
- gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti due condizioni:
 - che l' edificio sia esterno alla FPF (cioè interno alla FC),
 - che l' intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie;
- si possono realizzare interventi di sistemazione idraulica, la costruzione di strade e infrastrutture di rilievo provinciale, regionale o statale, di elettrodotti e altre reti tecnologiche, le attrezzature sociali realizzabili col recupero edilizio di edifici rurali.

zone di prevalente interesse agricolo - A

7.3.2. - A1 e A2 (art. 2.5 delle NTA del P.A.)

così normate:

- sono ammessi gli usi agroforestali al fine di incrementare la qualità ambientale;
- gli interventi edilizi nella FPF che comportano aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- i nuovi edifici devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario;
- sono ammessi il recupero, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione solo a fini agricoli o agrituristici;
- le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici devono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:
 - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti, all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto);
- le sistemazioni esterne non devono presentare muri controterra di altezza superiore a metri 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti;
- sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario e alla realizzazione di impianti tecnici limitatamente a un massimo del 20% della volumetria esistente riferita a quella del corpo principale con esclusione delle infrastrutture agricole;
- le residenze esistenti, anche non connesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili e ne sono consentiti il recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da operare all'interno dei lotti senza ulteriore consumo di suoli agricoli; sono invece considerate incompatibili nei seguenti casi:
 - quando la zona agricola presenta elevato valori di vulnerabilità a carichi rilevanti o sotto il profilo paesistico,
 - quando l'attività comporta prelievi idrici rilevanti sia in falda sia dai corsi d'acqua superficiali o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde,
 - quando l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola,
 - quando l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole superiori a quelli agricoli o interferenti con percorsi di fruizione;
- per gli edifici e le strutture considerate incompatibili, ai sensi dell'art. 2.5, punto 13 delle NTA del P.A., sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 13 lett. a) b) della L.R. 56/77;
- nelle zone A1 sono inoltre consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 13 lett. c) d) L.R. 56/77), anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi, di edifici rurali a uso agriturismo e/o residenziale, non connesso con l'attività agricola, nonché di strutture a servizio dell'area protetta;
- nelle zone A2 esterne alla FPF sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici rurali obsoleti con mantenimento di destinazione d'uso;

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

- nelle zone A2 interne alla FPF sono ammessi gli stessi interventi, ma per le sole aree integrate a centri aziendali in funzione.

zone urbanizzate - U

7.3.3. - U2 e U3 (art. 2.6 delle NTA del P.A.)

così normate:

U.2 - in questa zona sono consentiti gli interventi di nuovo impianto, i completamenti di strade e di parcheggi di rilievo locale; non sono consentiti gli interventi di nuove infrastrutture che compromettano o sconvolgano le reti di fruizione e di accesso, le discariche, i depositi di materiali, le attività produttive rumorose o inquinanti.

U.3 - si richiamano le norme cui al comma 6. art. 2.6 delle NTA del P.A.

Le zone sono cartograficamente individuate e normate agli specifici articoli di area normativa.

D. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO e di TUTELA AMBIENTALE

1. Le aree di seguito elencate sono individuate con campitura propria sulle Tavole di PRG e sono normate alle specifiche schede di area normativa.
2. Esse sono destinate all'attività agricola, e ai fini urbanistici ed edilizi resta valido per tali aree il principio di trasferimento delle relative possibilità edificatorie a favore delle aree agricole.
3. comprendono:

D.1 PUNTI PANORAMICI

1. Il PRG definisce come tali parti di aree agricole, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 ai sensi dell'art. 13 comma 7, lettera a) della L.R. 56/77.
4. I punti panoramici individuati comprendono l'area circostante della:
 - Cappella di San Salvatore
 - strada collina Serra – visuale abitato storico di Bardassano

ART. 10

VINCOLI di TUTELA AMBIENTALE e CULTURALE

D.2 AREE DI RISPETTO AMBIENTALE

1. Il PRG definisce come tali aree agricole all'intorno dell'abitato, individuale nella cartografia di piano, a salvaguardia dell'ambiente, ai sensi dell'art. 13, comma 7° lett. a) L.R. 56/77.
2. Per le presenti aree Il Piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica con vincolo di inedificabilità.
3. Queste aree sono individuate nella cartografia di Piano e disciplinate nella specifica scheda di area normativa.

ART. 11

TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO - DEFINIZIONI

- 1.** Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/04 merito ai fabbricati ed alle aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi di intervento:

1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

edifici residenziali

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

Sono comprese in questo tipo d'intervento:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale

sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l' adeguamento tecnologico degli impianti esistenti al rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti; gli interventi non devono incidere sulle parti strutturali e sull' aspetto estetico dell'edificio

Possono comprendere: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna; sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso; apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

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

Sono comprese in questo tipo d'intervento:

- i rifacimenti di intonaci o rivestimenti esterni;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Sono escluse le modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture e dei terreni.

ART. 11

TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO - DEFINIZIONI

1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

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 con essi compatibili.

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

1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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.

1.5 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA (DR)

Gli interventi che nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia prevedano la demolizione e la successiva ricostruzione del fabbricato, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

1.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S)

Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, nel rispetto del volume del fabbricato demolito o degli indici di PRG, e delle norme urbanistico-edilizie di area normativa

1.7 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio, verde, ecc..

ART. 11

TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO - DEFINIZIONI

1.8 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Costituiscono interventi trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio:

- a** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto **f**;
- b** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, comunque nel rispetto della normativa di settore;
- e** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

1.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Riguarda le ristrutturazioni, accompagnate da demolizioni e ricostruzioni di un insieme di edifici o di un intero insediamento.

1.10 AMPLIAMENTO (AM)

Intervento volto ad aumentare le dimensioni volumetriche o superficiali, mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G. per le singole aree.

I volumi in ampliamento dovranno rispettare le norme sulle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, valevoli per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 11

TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO - DEFINIZIONI

1.11 AMPLIAMENTO PER ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (AA)

Si intende il **bonus** di incremento percentuale di superficie utile rispetto alla Sul esistente di edifici o unità abitative, concedibile una sola volta, in caso di saturazione degli indici, per necessità igienico-funzionali, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti nelle schede di area normativa

L'intervento non è ammesso per gli immobili vincolati.

1.12 CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (CD)

Sono di cambiamento di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente ad una categoria, con un'altra, appartenente ad una categoria diversa, tra quelle indicate dal PRG, anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi, come definiti agli articoli precedenti.

Per destinazione d'uso di immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da atti amministrativi rilasciati in applicazione a disposizioni di legge. Qualora tali atti non attestino la destinazione d'uso si fa riferimento a documentazione probatoria.

Per cambiamento di destinazione d'uso si intende oltretutto il riutilizzo di Sul destinata ad altri usi, anche il recupero di Sul inutilizzata.

ART. 12

SOTTOTETTI e RUSTICI

12.1 recupero abitativo dei sottotetti

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. I sottotetti regolarmente esistenti alla data del 12.8.1998 negli edifici destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, sono recuperabili ai fini abitativi in conformità delle disposizioni della L.R. 21/98 e della Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET.
3. L'uso ai fini abitativi è ammesso alle seguenti condizioni:
 - i requisiti di altezza possono essere conseguiti anche con intervento di ampliamento igienico-funzionale
 - è ammessa, salvo diversa prescrizione di area normativa, la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ai fini del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti stabiliti dalla legge.Le nuove aperture devono armonizzarsi con l'edificio, e qualora creino nuove vedute è fatto obbligo del rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati e dai confini.
5. Per gli edifici realizzati dopo la data del 12.8.1998, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è ammesso il recupero ai fini abitativi dei locali sottotetto, realizzati all'interno della sagoma di copertura, in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per ogni area normativa qualora sussistano le seguenti condizioni:
 - abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalla L.R. 21/98
 - siano di esclusivo uso pertinenziale dell'unità immobiliare, per fatto fisico (collegamento diretto tramite scala) o per atto giuridicamente rilevante.
5. In caso di uso del sottotetto ai fini abitativi, compreso all'interno della sagoma di copertura, il numero di piani indicati nella scheda di area normativa è da intendersi, convenzionalmente incrementato di uno.
6. Per le nuove costruzioni l'uso ai fini abitativi è ammesso nel rispetto dei requisiti igienici di legge.
19. Per le modalità di calcolo dei nuovi volumi si richiama l'allegato A, art.20.

ART. 12

SOTTOTETTI e RUSTICI

12.2. Recupero abitativo di rustici e accessori

1. I rustici come definiti all' art. 5 comma 2.9 delle presenti Norme, ai sensi della L.R. 29.04.2003 n.9, possono essere riutilizzati a solo scopo abitativo.
2. Il recupero di tali strutture è attuabile nel rispetto delle prescrizioni stabilite all'art.3 della suddetta L.R. 9/03.
in particolare si precisa che:
 - a. è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG, e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.
 - b. il recupero dei rustici agricoli (travate, fienili, ecc.), realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, deve essere effettuato nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.
 - c. non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

ART. 13

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni legislative, o norme particolari di scheda di area normativa,, per l'attuazione degli interventi di:
 - nuova costruzione,
 - ristrutturazione e/o recupero con cambiamento di destinazione d'uso (eccedente 700 mc = 250 mq Sul)
 - ampliamento (escluso il solo adeguamento igienico-funzionale per max 25 mq),ogni edificio deve essere dotato di spazi per il parcheggio in misura di:
 - a. destinazioni residenziali
1mq/3,33 mq di Sul (1mq/10mc), ai sensi dell'art.22 della L.24.3.1989 n.122, con un minimo di mq. 30 per unità abitativa.
e comunque per interventi con Sul > 25 mq.
 - b. destinazioni produttive
1mq / 5 mq di Sul; e per interventi con Sul sup. 50 mq.
 - c. destinazioni terziario-commerciali-direzionali
1 mq / 5 mq di Sul;
e per interventi con Sul sup. 25 mq..Per edifici commerciali il parametro è riferibile alla superficie di vendita.
2. Gli spazi a parcheggio privato sono ricavati sull'area fondiaria di pertinenza delle costruzioni, sopra o sottosuolo, ovvero all'interno di fabbricati, e possono essere localizzate nelle apposite strutture normate al successivo art.18.A.
3. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora venga dimostrata l'impossibilità del reperimento di superfici a parcheggio privato sulla Sf di pertinenza, è ammesso l'utilizzo di siti esterni, giudicati funzionalmente idonei dalla C.I.E..
Tali siti, fabbricati o aree, dovranno essere sottoposti a vincolo pertinenziale a servizio dell'unità immobiliare cui afferiscono, da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare.
4. Le presenti superfici non costituiscono standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 14

DESTINAZIONI D'USO e COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

- 1.** Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.
- 2.** Per la classificazione delle attività il Piano fa riferimento alle classi riportate all'art.8 della L.R. 19/99, articolate in sottoclassi, salvo specificazioni introdotte nelle specifiche schede di area normativa:

r residenziale:

relativa all'attività abitativa, comprese quelle comunitarie o speciali,, ed alle funzioni private ad essa complementari e pertinenti (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero, sottotetti, tavernette, ecc).

p produttiva:

p1 attività industriali e artigianali di produzione,

relativa alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime (magazzini e depositi nel settore alimentare ed extra-alimentare, con relativi spazi di servizio e di supporto), alle attività di deposito e trattamento di rottami, al deposito e lavorazione e vendita di materiali inerti ed edilizi, attività per la trasformazione e lavorazione del legno, attività di ricerca, anche a carattere innovativo, attività finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici, attività di vendita per i beni prodotti dall'azienda per Sul max 150 mq, ecc.,
comprensiva di:

- servizi strettamente afferenti: parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio, locali espositivi, mense, ecc.
- residenza del proprietario e/ o del personale di custodia e uffici nella misura massima del 30% della Sul dell'unità produttiva

La residenza è ammessa per max 200 mq.di Sul per unità produttiva.

p2 attività artigianali di produzione compatibile con l'ambiente urbano e la destinazione residenziale che occupano unità edilizie di modeste dimensioni, e tali da non alterare le caratteristiche architettonico-ambientali, e per Sul non superiore a 250 mq, non nocive ed inquinanti e localizzate di norma all'interno dell'edificio principale nel rispetto degli indici e dei parametri di PRG, comprese attività di commercio limitatamente agli esercizi di vicinato.

ART. 14

DESTINAZIONI D'USO e COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

p3 attività artigianali di servizio alla persona compatibili con l'ambiente urbano (parrucchieri, gommista, meccanici, carrozzerie, laboratori artigianali, idraulici, lavanderie, attività di deposito e vendita materiali edili, ecc.), commercio limitatamente agli esercizi di vicinato, spazi per esposizione e magazzino

p4 attività commerciali all'ingrosso

p5 attività di deposito di materiali inerti

p6 attività di lavorazione di inerti con relativi impianti e ricoveri per addetti con possibilità di alloggio custode di max 100 mq. di superficie utile

Le attività **p1** e **p6** sono localizzabili unicamente in area propria **P**, per la quale costituiscono destinazione d'uso principale, secondo indici e parametri specifici.

c commerciale

c comprendente commercio al dettaglio con superficie di vendita di cui alla tabella di compatibilità territoriale riportata nei criteri commerciali, con i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.) tale destinazione d'uso **c** è consentita esclusivamente nelle zone di insediamento commerciale (addensamento A1, localizzazioni L1 ed L2)."

c1 commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato

Le seguenti attività:

- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili)
- artigianato e attività terziarie al servizio della persona
sono comprese nelle destinazione d'uso commerciale **c** , ai sensi dell'art.24 dell'ALLEGATO A alla DCR citata.

In tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art.11 comma 8 bis della D.C.R. n. 59.10831 del 24/03/2006, nelle aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. citata, può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato". Nel caso, come indicato dalla D.C.C. di approvazione dei criteri, venisse riconosciuta, in fase d'istanza di autorizzazione commerciale, una nuova localizzazione L1 la predetta limitazione agli esercizi di vicinato può non operare."

tr turistico-ricettiva

comprendono le seguenti attività terziarie con i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.)

ART. 14

DESTINAZIONI D'USO e COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

- tr1** attività socio-assistenziali di tipo residenziale (case protette per anziani e disabili, comunità alloggio), con esclusione della cura e della degenza ospedaliera
- tr2** attività sociali e culturali e ricreative, per il tempo libero e la pratica sportiva (sale congressi, palestre, attrezzature ludico-sportive, circoli ricreativi, ecc.), attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale da ballo, discoteche), attività espositive e congressuali
- tr3** attività ricettive (alberghi, pensioni, locande, motel, ostelli, ecc.), pubblici esercizi e attività affini e complementari.
- tr4** attività all'aperto per la pratica sportiva amatoriale (maneggio, ecc.), attività per il tempo libero connesse al rapporto tra uomo e ambiente

Le unità edilizie superiori a mq. 400 di Sul sono localizzabili unicamente in area propria **T**.

d direzionale

attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali, agenzie immobiliari, attività editoriali e turistiche, e attività affini e complementari.

a agricola

comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla conservazione dell'ambiente ed i servizi a queste afferenti.

- a1** coltivazione dei terreni agricoli.
- a2** attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.
- a3** attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- a4** attività e attrezzature per le colture specializzate di prodotti agricoli (vivai, serre) e loro commercializzazione.
- a5** attività e attrezzature agrituristiche ai sensi della L.R. 23.3.1995 n.38.

ART. 14

DESTINAZIONI D'USO e COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

s servizio pubblico

relativo alle attività ed alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello comunale, necessarie per assicurare gli standards urbanistici di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., così articolate:

sr servizi per gli insediamenti residenziali, comprendente
i servizi per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;
a servizi di interesse comune e sanitarie;
vs spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport;
p parcheggi;

sp servizi per gli insediamenti produttivi;
st servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali;

f servizio pubblico

relativo ad attività ed attrezzature di interesse generale o sovracomunale pubbliche o private
così distinte:

f1 attrezzature ed impianti tecnologici

m mobilità , relativo all'attività di trasporto delle persone e delle merci.

che richiedono spazi pubblici o di uso pubblico (strade)

2. Il Piano suddivide il territorio in aree normative, di cui all'art.15, per le quali assegna la destinazione d'uso prevalente e le destinazioni d'uso secondarie ammesse.
Ogni cambiamento del perimetro di tali aree costituisce VARIANTE di Piano.
3. Per le destinazioni d'uso a servizio pubblico il Piano indica, di norma, i vari tipi di categoria indicati all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; tale indicazione potrà essere variata in sede di approvazione del progetto di opera pubblica, passando da una ad altra categoria della stessa classe senza costituire VARIANTE di Piano, previo ricorso alle procedure di cui all'art.17 comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 14

DESTINAZIONI D'USO e COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

4. Le attività di cui in **f1** e relative ad impianti tecnici di interesse pubblico (centraline telefoniche, elettriche, linee di trasporto dell'energia, etc.) sono ammesse in qualsiasi area normativa di Piano, nel rispetto comunque di norme più restrittive.
5. L'attività commerciale **c.1** e **c** è ammessa nelle aree residenziali **R**, nel rispetto delle prescrizioni stabilite per singola area normativa; l'attività commerciale **c.1** è ammessa nelle aree **A** esclusivamente per gli esercizi commerciali esistenti insediati in edifici "impropri", e nel rispetto delle indicazioni del vigente piano di sviluppo e adeguamento della rete di distributiva di vendita al dettaglio in sede fissa.
6. attività terziaria e direzionale è ammessa:
nelle aree **R e P**
7. Nelle norme specifiche di area il Piano può introdurre limitazioni o ulteriori specificazioni alle compatibilità localizzative, stabilite nelle norme generali, di cui ai punti precedenti.
8. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
Qualora nell'attuazione del Piano emergesse l'opportunità di ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate nel PRG, ferma restando la classe di destinazione d'uso principale, l'Amministrazione Comunale può adottare le necessarie modifiche, senza che ciò costituisca Variante sostanziale di Piano.

Le predette modifiche sono approvate con deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel caso di acquisizione da parte della Amministrazione Comunale di immobili destinati a servizi pubblici dal PRG, verranno riconosciuti all'atto dell'acquisizione esclusivamente gli indennizzi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria. Non danno titolo ad alcun indennizzo le recinzioni ed eventuali manufatti realizzati su tali aree.

Tali condizioni devono risultare accettate dall'avente titolo, con atto di impegno unilaterale sottoscritto e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

ART. 15

**CLASSIFICAZIONE ED
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NORMATIVE**

- 1.** Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi.

In relazione alle diverse caratteristiche urbanistiche delle varie parti del territorio comunale, il Piano precisa i contenuti normativi sopra indicati, suddividendo il territorio in aree normative di intervento, comprendenti aree territoriali, singoli lotti omogenei, singoli edifici esistenti, che, opportunamente indicate sulle tavole di Piano consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.

Ogni cambiamento del perimetro di tali aree costituisce VARIANTE di Piano.

- 2.** Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione

2.1 AREE URBANIZZATE ed URBANIZZABILI

distinte in:

R AREE RESIDENZIALI

parti del territorio destinate prevalentemente all'uso abitativo, comprendenti:

- R 0** aree, edifici di antica formazione, con gradi diversi di trasformabilità
R 1 aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle aree R 0, con gradi diversi di trasformabilità
R 2 aree, ai margini o interne al perimetro abitato urbanizzato, utilizzabili senza rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento urbanistico
R 3 aree esterne al perimetro abitato, per le quali è previsto un completamento e nuovo impianto urbanistico

P AREE PRODUTTIVE

parti del territorio destinate prevalentemente all'attività produttiva, comprendenti:

- P 1** aree occupate da insediamenti produttivi esistenti
P 2 aree di completamento, riordino e nuovo impianto, costituite dalla presenza di attività esistenti e di lotti liberi

T AREE TERZIARIE

parti del territorio destinate prevalentemente all'attività terziaria, comprendenti:

- T1** aree occupate da insediamenti esistenti
T3 aree di nuovo impianto

ART. 15

**CLASSIFICAZIONE ED
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NORMATIVE**

2.2 AREE NON URBANIZZABILI

A AREE AGRICOLE

parti del territorio destinate all'uso agricolo e per il tempo libero, con gradi diversi di tutela e utilizzo, e disciplinate dalle norme specifiche di area.

2.3 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Aree pubbliche

Sc1 servizi alla persona

aree esistenti - aree in progetto

Sc2 attrezzature a verde, sport, parcheggio

aree esistenti - aree in progetto

Sc4 servizi per insediamenti produttivi e terziari

aree esistenti - aree in progetto

Sc3 aree per servizi tecnologici

Aree private

Si4 aree per attrezzature ludico-sportive

2.4 EDIFICI DI VALORE CULTURALE-AMBIENTALE

B – edifici sottoposti a vincolo di tutela culturale

V - edifici di valore storico-ambientale documentario

2.5 AREE PER LA MOBILITA'

M parti del territorio destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova formazione di sedi veicolari e pedonali

2.6 INSEDIAMENTI IMPROPRI

così suddivisi:

li r – attività residenziali

li p - attività produttive

li t - attività terziarie

ART. 16

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

16.1 TUTELA DEL VERDE

1. In tutte le aree, con particolare riguardo a quelle degli insediamenti residenziali e di uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde, con sistemazione a prato, e con presenza di alberature ed arbusti.
2. Le alberature di alto fusto esistenti di particolare pregio, dovranno essere salvaguardate.
3. Nell'area libera di pertinenza dei nuovi insediamenti dovrà essere prevista la realizzazione di spazi a verde su piena terra, con piantumazione di essenze di alto fusto, nella misura di:
 - mq 20 ogni 100 mq di Sul per le residenze
 - mq 5 ogni 100 mq per insediamenti terziari e produttivi, da localizzare di norma lungo il fronte della strada principale.

16.2 TUTELA E PROTEZIONE IDROGEOLOGICA DEGLI INSEDIAMENTI

1. L'elaborato contraddistinto con la lettera **E.1.1** in scala 1:10.000 "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" riporta la perimetrazione delle classi di idoneità all'utilizzo urbanistico, come modificata dallo studio geologico redatto con la presente Variante. L'elaborato **E.1** riporta l'indicazione delle "aree interessate dai nuovi insediamenti proposti con la Variante di PRG". L'elaborato **H TAV 2.1-2.2-2.3**, riporta le Tavole dell'assetto generale del Piano, in scala 1:5000, con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica della CARTA di SINTESI.
2. Le schede di area normativa riportano le prescrizioni di utilizzo urbanistico in conformità a quanto stabilito dalle norme geologiche già approvate (Norme Tecniche di Attuazione) e di quelle redatte con la presente Variante (Relazione geologica e schede relative alle nuove aree urbanistiche).
3. Per quanto non in contrasto si fa riferimento agli elaborati geologici allegati e parte integrante del P.R.G. approvato con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004
4. Ogni intervento di trasformazione del suolo dovrà essere verificato con le indicazioni cartografiche contenute nei suddetti elaborati.

ART. 16

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

5. Nei casi in cui la linea di demarcazione delle diverse classi geologiche o delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua sia cartograficamente sovrapposta alla superficie coperta degli edifici, è ammessa la "traslazione" di tale confine sul limite esterno del fabbricato, qualora sulla base di documentato rilievo dello stato di fatto e di adeguata indagine geoidrologica venga dimostrata l'incongruenza cartografica ed asseverato lo stato di sicurezza geoidrologica dell'immobile.
6. Si richiamano le seguenti disposizioni:
 - a) su tutto il reticolo idrografico demaniale:
 - 1) le pratiche di intubamento sono regolate dall'art. 115 del DLgs n° 152/2006;
 - 2) la realizzazione di opere idrauliche, interventi in alveo (comprese le manutenzioni e le modifiche di tracciato) o che influiscono sul regolare deflusso delle acque sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente per tratto d'asta, nonché alle disposizioni vigenti in materia e sovraordinate al piano regolatore;
 - 3) qualora risultino differenze tra l'andamento planimetrico del demanio idrico di cui alle mappe catastali e il percorso effettivamente seguito, resta inteso che le fasce di rispetto ex-RD n° 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva restando di proprietà demaniale quella individuata al catasto;
 - 4) l'eventuale modifica delle distanze minime specificate all'art. 96 lett. f) del citato RD è ammessa solo in attuazione della CPGR n° 14/LAP/PET/1998 attraverso specifica Variante strutturale al PRG;
 - b) la profondità delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua s'intende sempre misurata dal ciglio superiore di sponda nel caso di rami idrici a cielo aperto; per i tratti chiusi (intubamenti) si considera la sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco ovvero, se maggiore, quella dello scatolare (paramento esterno dei piedritti) o della tubazione (diametro esterno del tubo). L'eventuale modifica delle distanze minime è ammessa solo in attuazione della CPGR n° 14/LAP/PET/1998;
 - c) le eventuali modifiche di tracciato dei canali non devono in alcun caso pregiudicare il regolare deflusso delle acque con conseguenti ricadute sulla pubblica sicurezza;
 - d) su tutti i corsi d'acqua demaniali, compreso il Rio Valle Maggiore, agisca sempre l'art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904 a prescindere della classe di pericolosità ex-C.P.G.R. n. 7/LAP/1996 e s.m.i..

I corsi d'acqua demaniali sono rappresentati in genere sulle mappe catastali con doppia linea continua; per le situazioni dubbie si deve fare riferimento agli atti ufficiali che individuano il Soggetto proprietario.
7. Eventuali richiami al D.M. 11/03/88 riportati nelle presenti Norme o negli elaborati di Piano si intendono sostituiti con D.M. 14/01/08
8. Il ricorso alla riquotatura del terreno non deve comportare, in nessun caso, il peggioramento dello stato di sicurezza e di fruibilità delle aree limitrofe.

ART. 16

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

16.3 TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE NATURALE

- 1. Inquinamenti**
Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex-novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi o liquidi di rifiuto, sulla base delle disposizioni contenute nelle leggi specifiche di settore.
- 2 Modifiche dell'assetto del suolo**
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifico provvedimento amministrativo, a sbancamenti ed a modifiche dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade e piazzali anche se in semplice massicciata, fatte salve le opere di miglioramento fondiario ai fini agricoli.
- 3. Nelle aree agricole è fatto divieto di procedere ad eventuali frazionamenti fondiari finalizzati a costituire lottizzazione del suolo, e alla realizzazione delle relative strade di accesso dalla viabilità esistente.**
- 4. Nelle aree libere di pertinenza fondiaria dei nuovi insediamenti residenziali e terziari si dovranno prevedere superfici a verde nella misura di almeno il 50% del lotto, viabilità e piazzali con pavimentazioni semipermeabili (computabili nella quantità del 50% ai fini del rispetto del parametro di permeabilità), salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, e adeguati sistemi di allontanamento delle acque meteoriche, al fine di ridurre i tempi di corrivazione, fatte salve specifiche disposizioni riportate nella schede di area normativa.**
- 5. Compatibilità acustica**
Per quanto concerne l'impatto acustico si richiama il "Piano di zonizzazione acustica" approvato con deliberazione C.C. n.12 del 25/05/2006 e la Relazione allegata al presente Piano.
- 6. Superfici a verde**
Si richiamano le norme di cui al punto 3. Art.16.1.

ART. 16

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

16.4 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

1. Nel territorio comunale è vietato l'uso delle acque potabili a scopi irrigui e/o comunque diversi dagli usi domestici o convenzionali.
2. Ai fini della tutela delle risorse idriche di acque potabili, tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione, che prevedano la realizzazione di spazi a verde, dovranno essere dotati:
 - di un sistema di raccolta delle acque piovane con vasche di raccolta interrate, aventi capacità non inferiore a 3 mc.;per l'irrigazione di orti, giardini, tappeti erbosi, ecc
3. Si richiamano per quanto pertinenti le disposizioni della D.C.R. n.117-10731 del 13/03/2007 – Piano di Tutela delle acque –
4. Si richiamano, per quanto pertinenti, le disposizioni dell' Articolo 1 , Comma 288 della L. 24 dicembre 2007, n. 244."

16.5 BONIFICA AMBIENTALE

1. Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta da interventi di bonifica ambientale.
2. Per tale finalità la documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire deve essere integrata da una valutazione della qualità ambientale che contenga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo e del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e individui le opere di bonifica e recupero ambientale atte a garantire l'attuazione delle previsioni di PRG.
3. La convenzione allegata al piano attuativo, o il permesso di costruire semplice o convenzionato ex-art.49 L.R. 56/77 e s.m.i, regola le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e recupero ambientale.
4. Le opere di bonifica e recupero ambientale costituiscono condizione preliminare e propedeutica alla realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione
5. Si richiamano le disposizioni del D.lgs.152/2006 - Norme in materia ambientale

16.6 REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1. Gli interventi dovranno uniformarsi ai requisiti di sostenibilità ambientale, rivolti alla salvaguardia della risorsa idrica, alla permeabilità dei suoli, alla tutela delle falde acquifere sotterranee da agenti inquinanti e al miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati, conformemente alle disposizioni legislative vigenti.
2. In merito ai requisiti energetici degli edifici e risparmio energetico si richiamano le disposizioni della LR 13/2007 e dei suoi provvedimenti attuativi (D.G.R. n.45- 11968 del 4 agosto 2009, modificata con D.G.R. n.18-2509 del 3 agosto 2011).
3. Dovranno essere individuate le localizzazioni delle infrastrutture e i punti di conferimento dei rifiuti secondo i disposti della D.G.R. n.32-13426 del 01.03.2010.

ART. 17

PIANIFICAZIONE COMMERCIALE – CONNESSIONI CON IL RE

17.1 PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

1. Per la compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate all'allegato "B".

17.2 CONNESSIONI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Per la regolamentazione dell'attività edilizia, per gli aspetti tecnici, igienici, estetici, funzionali, si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento edilizio redatto ai sensi della L.R. 8.7.1999 n.19, ed approvato con D.C.C. n. 24 del 14.06.2001.

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

Previo conseguimento dei relativi titoli abilitativi, e fatti salvi vincoli inibitori o limitanti, la realizzazione dei seguenti manufatti è così normata:

A bassi fabbricati destinati ad autorimessa

- 1** Nell'area di pertinenza fondiaria dei fabbricati possono essere realizzate strutture pertinenziali destinate ad autorimessa singola o collettiva, emergenti dal suolo,
- 2** Salvo limitazioni imposte da vincoli ambientali e idrogeologici, sono realizzabili in tutte le aree normative di PRG, ivi compresi le aree di pertinenza degli insediamenti impropri, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche stabiliti nelle schede di area normativa.
- 3.** Nelle aree edificate potranno essere realizzate solo qualora non preesista sull'area di pertinenza fabbricato nel quale possano essere reperiti gli spazi coperti per parcheggio o deposito.
- 4.** Le superfici destinate al ricovero degli autoveicoli ad uso esclusivo dei residenti sono escluse dal calcolo della Sul, sino a max 36 mq.
- 5.** Le strutture realizzate fuori terra, fatte salve eventuali norme specifiche riportate nella scheda di area normativa, sono sottoposte all'osservanza dei seguenti parametri:
 - 1. altezze**
 - max mt. 2,50, misurati all'estradosso di coperture piane o alla quota di gronda per coperture inclinate
 - max mt. 3,50 al colmo
 - 2. distanze**
 - dai confini privati
 $D_c = 0,00$ per $H = \text{mt. } 2,50$
 $D_c = 3,00$ per $H > \text{mt. } 2,50$
 - da aree pubbliche a servizi
 $D_s =$ pari a recinzioni per $H = \text{max mt. } 2,50$
 $D_s = \text{mt. } 5,00$ per $H = \text{max mt. } 3,50$
 - da strade
 $D_s =$ come per recinzioni per aree $R_0 \leq R_{1/1}$
 $D_s =$ come per fabbricati per restanti aree
 - dal fabbricato principale
 $D = 0,00$ (aderenza) o $\text{mt. } 5,00$
 - da fabbricati in area limitrofa
 $D = \text{mt. } 5,00$
 - 3. rapporto di copertura**
 $R_c = \text{max } 40\%$ (compreso edificio principale)

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

6. I bassi fabbricati isolati (non adiacenti al corpo di fabbrica principale) parzialmente interrati non costituiscono superficie coperta, quando l'altezza media dell'estradosso degli stessi non superi 1.20 mt, fuori terra, misurati all'estradosso della copertura, copertura che dovrà essere convenientemente sistemata a verde.
7. L'eventuale corpo di fabbrica costituito dall'edificio principale e basso fabbricato addossato, è sottoposto al rispetto della norma generale sulla distanza dai confini di cui all'art.8 punto **B**.
8. Non sono ammessi fabbricati realizzati in lamiera metallica
9. I locali interrati o seminterrati destinati ad autorimessa, esterni al corpo dell'edificio principale, dovranno osservare una distanza di almeno mt.1,00 dal confine, ed avere copertura sistemata a verde, fatte salve eventuali deroghe da verificare in sede di C.I.E. o dall'UTC nel caso di interventi localizzati in contesti già edificati e compromessi.
10. Per i bassi fabbricati da costruire a confine, qualora la quota dei fondi confinanti sia diversa, è ammessa una tolleranza del 10% dell'altezza massima realizzabile, misurata a partire dalla quota altimetrica del fondo più basso.

B bassi fabbricati destinati a deposito attrezzi

1. Sono considerati tali quei fabbricati, situati in zone residenziali, che non emergono più di mt. 2,50 misurati al colmo del tetto, a partire dalla quota del terreno sistemato al piede delle fronti e che siano destinati a deposito attrezzi o di materiali.
2. La superficie coperta di questi fabbricati non dovrà essere superiore a mq. 8,00.
3. Non sono ammessi fabbricati a deposito se preesiste sull'area di pertinenza edificio destinato ad autorimessa.
4. Questi volumi non possono prospettare direttamente su spazi pubblici e devono essere accessibili esclusivamente da spazi privati.
5. I materiali costituenti devono integrarsi nel contesto ambientale, ed è fatto divieto di fabbricati in lamiera.
6. Per le norme sulle distanze si richiamano le disposizioni stabilite per le autorimesse.
7. Nelle aree agricole normali possono essere realizzati quando venga dimostrata la necessità della realizzazione per esigenze connesse con la coltivazione del fondo, da soggetti non imprenditori agricoli, e nel rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni particolari di area normativa.

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

C RECINZIONI

1. Salvo l'obbligo di consentire passaggi di uso pubblico e di eventuali prescrizioni inibitorie o cautelative, tutte le aree di P.R.G. , comprese le aree strettamente pertinenti delle residenze e aziende agricole potranno essere recintate, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
2. Nelle varie aree del territorio le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o a uso pubblico, qualora previste, dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra o calcestruzzo a vista di H max media di cm. 50 con sovrapposta cancellata trasparente max H=mt 2,00 per complessivi mt 2,50 media e 2,70 max.
Le divisioni tra privati in aree residenziali e produttive potranno essere a parete cieca per un'altezza non superiore a mt. 2,00.
Nelle aree R 0 è consentito il ripristino di muri ciechi
3. Nelle aree oggetto di piani esecutivi, le eventuali divisioni interne dovranno essere realizzate esclusivamente in forma di siepe viva con eventuale rete plastificata su paletti.
4. Nelle aree agricole la recinzione con muro e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda e l'abitazione. Le recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata su paletti e senza zoccolo, con eventuale siepe retrostante.
5. Generalmente le recinzioni potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto di cui al precedente art. 9 alla distanza dal ciglio stradale prescritta dall'Ente proprietario solo con l'impegno del privato alla demolizione senza indennizzo del manufatto in caso di modificazione della sede stradale.
Tale condizione deve risultare accettata dall'avente titolo, con atto di impegno unilaterale sottoscritto e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.
6. Nelle aree urbane classificate, le recinzioni su strade pubbliche o private, relative ad interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a. possono essere dotate di coperture e pensiline esclusivamente sugli accessi carrai e pedonali purché il filo esterno di tali aggetti sia allineato sul filo esterno della recinzione continua;
 - b. lungo le strade formanti incrocio dovranno terminare a non meno di 5 mt. misurati sul filo marciapiede, dall'intersezione degli stessi e raccordate a smusso o ad archi a tutto sesto.

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

- 7.** Ai fini del **posizionamento**, le recinzioni devono essere realizzate:
- a. interno** dei centri abitati, nelle aree urbanistiche a destinazione residenziale, produttiva, terziaria e a servizi:
- sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata;
 - sul confine urbanistico tra la proprietà privata e le aree, esistenti o previste, destinate a servizi
 - sul confine stradale per strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste,
 - a mt. 5,00 dal confine stradale delle strade provinciali
- b. esterno** dei centri abitati e in area agricola:
- sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata;
 - sul confine urbanistico tra la proprietà privata e le aree, esistenti o previste, destinate a servizi
 - a mt 5,00 dal confine stradale delle strade statali e provinciali
 - a mt 3,00 dal confine stradale delle strade comunali
 - a mt 4,50 dall'asse delle strade private e vicinali esistenti.
- 8.** Per le strade in cui sia prevista la realizzazione di piste ciclabili, il posizionamento delle recinzioni dovrà essere arretrato della larghezza della sezione di tale attrezzatura.
Qualora la sezione non sia definita da progetto esecutivo, la stessa si intende stabilita in mt.2,50.
- 9.** Si richiamano i commi 3-4-5 art.26 D.P.R. 492/92 per il posizionamento di alberature e siepi.
- 10.** In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade, le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e pregiudicare la sicurezza del traffico, in base alla normativa vigente, dell'Ente proprietario della strada o delle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. Il Comune può, caso per caso, definire obblighi e condizioni specifiche atte al conseguimento di tali finalità.

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

D OPERE MINORI

D.1 Verande

1. La chiusura con pareti vetrate o simili di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità abitative, è consentita a condizione che

1.1 venga presentato un progetto tipo che si inserisca correttamente nel contesto, al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.

1.2 il fronte del fabbricato oggetto di intervento NON sia visibile da spazi pubblici.

1.3 nel caso di edificio con facciate già in parte compromesse dalla realizzazione di verande, gli interventi di completamento dovranno uniformarsi ad un progetto tipo, che tenga conto, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, delle soluzioni già adottate.

Il nuovo elemento deve essere correttamente inserito nel contesto sia per tipologia che per materiali.

1.4 la superficie interessata dalla chiusura NON sia superiore a mq.6

2. prescrizioni:

a. la chiusura di superfici, con aggetto superiore a mt 1,50 è sottoposta all'osservanza delle norme sulle distanze;

b. i servizi igienici, che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;

c. non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano;

d. la cucina o i locali con posto cottura o focolari che si aprono nella veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;

e. non devono essere installati nella veranda apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;

f. la superficie finestrata di ciascun locale interno, apribile sulla veranda, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore a 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

3. Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito.

D.2 Muri di sostegno

1. Per il posizionamento e le caratteristiche morfologiche si applicano rispettivamente le norme sulle distanze previste per le recinzioni e l'art. 43 punto 2 del R.E.

D.3 Chioschi, edicole

1. Si richiama l'art. 38 del R.E..

D.4 Gazebo, pergole, serre domestiche, piccoli ricoveri per animali

1. Sull'area libera di pertinenza fondiaria è ammessa l'installazione di strutture mobili (gazebo, pergole, ecc.) a copertura di spazi per relax. e tutti i manufatti utilizzati nell'arredo dei giardini, (fontane, fioriere, barbecue), piccoli ricoveri per animali, serre domestiche, senza particolari limitazioni alla loro realizzazione, e fatte salve le disposizioni del Codice Civile per le norme sulle distanze.
2. I ricoveri per animali sono ammessi per una $S_{ul\ max} = 6\ m^2$ e $H_{max} = 1,50\ mt$.
3. Le serre utilizzate per ricovero di piante e fiori o di ortaggi per autoconsumo, sono realizzabili unicamente qualora funzionali alle unità abitative dotate di giardino di proprietà esclusiva, nella misura max di $20\ m^2/unità$, $H_{max} = 2,50\ mt$, e nel rispetto di limitazioni imposte da specifici vincoli inibitori e delle medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

D.5 Strutture ricreative private

1. Nelle aree libere di pertinenza fondiaria delle costruzioni è ammessa la realizzazione, di strutture di carattere sportivo-ricreativo ad uso privato amatoriale (piscina, campo tennis, bocce, ricovero cavalli) e non configurabili come attività ludico-sportive di cui alla destinazione **tr2** art.14 delle presenti norme.
2. La costruzione non è soggetta alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze stabilite dal Codice Civile, e ulteriori prescrizioni riportate ai successivi commi.

ART. 18

**AUTORIMESSE, RECINZIONI, OPERE MINORI NON AVENTI
RILEVANZA URBANISTICA, ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE**

- 3.** Le attrezzature potranno essere coperte in modo non continuativo con strutture di carattere temporaneo (pressostatiche o similari), previo conseguimento di necessario titolo abilitativo.
In questo caso le attrezzature coperte dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, stabilite per i fabbricati.
- 4.** Le strutture per ricovero cavalli, se realizzate in contesto urbanistico residenziale, potranno essere concesse solo qualora la superficie libera (SI - art.4 punto 4) sia superiore a 2000 mq e, comunque, per un max di n.2 cavalli e per una Sc max di mq 25.
Le strutture per ricovero cavalli potranno essere fisse.
Il limite della SI=2000 mq è ridotto a SI=1000 mq, qualora l'attrezzatura sia realizzata su terreno in contesto agricolo o produttivo.
- 5.** Le attrezzature dovranno essere realizzate con vincolo pertinenziale al fabbricato principale, tradotto con atto pubblico.

D.6 Impianti tecnologici

- 1.** I serbatoi per gas ad uso domestico nelle aree residenziali, negli insediamenti impropri e nelle aree di pertinenza delle residenze rurali sono ammessi solo se interrati, e nel rispetto delle norme di distanza di sicurezza prescritte dalla normativa specifica.
- 2.** In presenza di falda d'acqua superficiale, potrà essere concessa l'installazione fuori terra a condizione che i serbatoi siano schermati da siepe sempreverde.
- 3.** Tali impianti sono ammessi senza le limitazioni suddette nelle aree produttive, compresi gli insediamenti impropri.

ART. 19

STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

1. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa, a titolo precario, l'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante indipendentemente dagli indici urbanistici ed edilizi della stesse e dalle modalità di attuazione previste dalle norme specifiche di area, qualora realizzate in spazi propri, non pertinenziali a costruzioni esistenti.
2. L'apertura di nuovi impianti , il mantenimento e/o rilocalizzazione degli impianti esistenti è sottoposta alla normativa di cui alla L.R. 31.05.2004 – D.G.R. 20.12.2004 n.57-14407.
3. L'apertura di nuovi impianti è vietata nelle aree R 0 (zona 1 art.11 D.R.R. 57-14407)
- 4.. le attività integrative commerciali e/o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) previste all'art. 14 della D.G.R. 57-14407 sono ammesse nella misura massima di un $U_f = 0,10 \text{ mq/mq}$, fatta salve prescrizioni riportate nelle schede di area normativa.

ART. 20

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definito dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal presente PRG, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
2. I volumi chiusi da tre lati a destinazione non residenziale (fienili, travate) esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'intervento nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono.
3. I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.
4. Nelle aree consolidate e di completamento **R0, R1, R2, R3/2-R3/3-R3/4, P1, P2, T1** le presenti norme generano effetti, decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del P.D. del presente Piano, ai sensi dell'art. 85, 5° comma. L.R. 56/77
5. Dalla data di adozione del P.P. del presente PRG, sino alla data indicata al precedente comma 4, si applicano le norme di "salvaguardia" più restrittive, ai sensi dell'art. 58 della L.r. 56/77 e s.m.i.
6. Sono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati precedentemente all'adozione delle presenti Norme, e tuttora vigenti

ART. 21

DEROGHE

1. A norma dell'art. 14 DPR 380/2001, il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici può essere rilasciato previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure prescritte da tale articolo.
2. Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.
4. La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

TITOLO II
NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 22

NORME SPECIFICHE DI AREA

1. Le destinazioni d'uso, gli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri e le norme specifiche per ciascuna delle aree normative di cui al presente art. 22 sono disciplinati in articoli predisposti in forma di schede.
Le aree sono individuate topograficamente sulle tavole di Piano e contrassegnate dal codice alfanumerico riportato nelle schede medesime.
2. Ai fini della lettura della scheda si precisa che:
codice di area
 - la lettera maiuscola definisce la classe di destinazione d'uso principale (R – residenza; P - produzione; T – terziario; A – agricola – S servizi);
 - il codice numerico definisce la classe di intervento urbanistico, in relazione alle caratteristiche e allo stato di urbanizzazione dell'area (0 storica, 1 – consolidata, 2 - completamento, 3 – espansione, nuovo impianto – 4 di trasformazione – 5 aree diverse dalle precedenti categorie);
 - il numero identificativo indica il tipo di area normativa in base agli indici di edificabilità ed alle prescrizioni particolaridestinazioni d'uso
 - sono riportati i codici delle destinazioni d'uso di cui all'art.14tipo di intervento
 - si fa riferimento all'indicazione delle categorie di intervento specificate all'art.11.parametri ed indici urbanistici, edilizi ed ambientali
 - per la definizione si fa riferimento all'art.5
3. In generale le condizioni di utilizzo di ogni singola area, dettate dallo studio di carattere idrogeologico, prevalgono sulle altre norme specifiche. Nel caso in cui l'area sia parzialmente interessata da vincoli di inedificabilità derivanti da prescrizioni di tutela idrogeologica, la porzione gravata da tale vincolo concorre tuttavia alla formazione della capacità edificatoria dell'area normative nelle quali è compresa.
4. In caso di sovrapposizione di più prescrizioni, anche cartografiche, riferite alla medesima area normativa, si applica sempre quella maggiormente cautelativa dell'uso del suolo.

ART. 22

NORME SPECIFICHE DI AREA

5. Compatibilità cartografica e normativa

Le attività improprie in contrasto con la destinazione d'uso insediativa prevalente, non puntualmente indicate o per le quali esistono contrasti di classificazione, si intendono riconducibili e normate dalla casistica prevista per singola area specifica, qualora le stesse risultino in atto alla data di adozione del PRG approvato dalla Regione con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004.

Tale condizione dovrà essere attestata da adeguata documentazione probatoria, (accatastamento, atto di proprietà, ecc.)

6. Dimensionamento delle aree

Il dimensionamento della capacità edificatoria laddove riportato nelle schede di area normativa ha valore indicativo e non vincolante. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG si intende prevalente la documentazione probatoria risultante dal rilievo topografico o da documentazione catastale.

ART. 22.1.1

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI
CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0/1

CARATTERISTICHE DELL'AREA

area edificata comprendente l'agglomerato urbano del CONCENTRICO del Capoluogo di Gassino, costituito da edifici caratterizzanti il nucleo originario definito dal perimetro dell'antico fossato, dalle aree di prima espansione oltre-mura, e dalle aree libere di pertinenza ambientale e funzionale individuata ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.
(ex-area Ra)

FINALITA' DEL PRG

conservazione, risanamento, ristrutturazione e miglior utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr - st - tr2 - tr3 - d - c -

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	S sostituzione edilizia
MS manutenzione straordinaria,	D demolizione senza ricostruzione
RR. restauro e risanamento conservativo	AA ampliamento x adeguamento
RE ristrutturazione edilizia	CD cambiamento di destinazione d'uso
DR demolizione con ricostruzione vincolata	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

strumento diretto convenzionato di cui al 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. per interventi con Sul maggiori di 500 mq.(1500 mc.)

La convenzione dovrà avere i contenuti stabiliti all'art.45 della L.R.56/77 e s.m.i

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARDS URBANISTICI (Sus)

1 destinazione residenziale

per interventi che determinano aumento del carico urbanistico, con Sul maggiore di mq. 250 (750 mc)

Sus = 25 mq/50mq Sul (150 mc) di nuova formazione, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso

così ricavabili:

- dismissione o convenzionamento in uso pubblico di una quota di Sus=10 mq/50 mq Sul
- eventuale monetizzazione della restante quota, pari a 15mq/50mq Sul (150 mc)

ART. 22.1.1

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI
CONSERVAZIONE E RECUPERO (Gassino)**

R 0/1

2 destinazioni terziaria – direzionale - commerciale

Sus=80% della Sul di nuova formazione anche a seguito di cambiamento destinazione d'uso, con reperimento (dismissione o convenzionamento in uso pubblico) delle superfici a parcheggio nella misura del 50% di Sus, ed eventuale monetizzazione della restante quota, nei casi di dimostrata impossibilità del reperimento dello standard richiesto

Per interventi di cambio di destinazione d'uso con Sul max = 50 mq finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale di attività esistenti è ammessa la totale monetizzazione

Indipendentemente dalla destinazione d'uso, per gli interventi che determinino superfici a Sus non funzionali, o di difficile fruizione (difficoltà di collegamento con viabilità o spazi pubblici), o nei casi di dimostrata impossibilità del reperimento dello standard richiesto, è ammessa la totale monetizzazione. Tale condizione deve essere valutata in sede di C.I.E. o dall'UTC.

PARAMETRI AMBIENTALI

Le alberature esistenti devono essere mantenute.

Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Per gli interventi di recupero con aumento del carico urbanistico è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio privato, secondo le quantità e modalità stabilite all'art.13.

Per interventi senza aumento del carico insediativo o di adeguamento funzionale, è ammesso il reperimento di parcheggi privati in strutture preesistenti, anche per quantità inferiori a quelle stabilite all'art.13. E' ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato o seminterrato con copertura a verde.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento di parcheggi privati anche in strutture "esterne" è ammessa la monetizzazione. Questa condizione deve essere valutata in sede di C.I.E. o dall'UTC.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

PRESCRIZIONI

Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 tipi di intervento ammesso sugli edifici – prescrizioni morfologiche

1 Il perimetro dell'area di antica formazione è definito sulla TAVOLA n. 4, in scala 1:1000, comprende i seguenti ambiti

- area di antica formazione definibile dal perimetro dell'antico fossato (c.so Italia)
- area di prima espansione dell'abitato

2 All'interno di tali aree sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento puntualmente indicati sulla TAV. 4.

3 In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate.

Tutti gli interventi devono rispettare l'Abaco morfologico di cui all'allegato "A".

ART. 22.1.1

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI
CONSERVAZIONE E RECUPERO (Gassino)**

R 0/1

2 cambiamento di destinazione d'uso

- 1** consentito per destinazioni d'uso principali e secondarie previste sia per cambio di destinazione sia per riutilizzo di Sul inutilizzate
- 2** fabbricati secondari
è consentito il recupero a scopo abitativo e ad usi complementari alla residenza o alle destinazioni d'uso secondarie ammesse, dei fabbricati accessori originariamente destinati ad altri usi (fienili, travate, depositi, etc.) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale o contiguo ad esso, nonché gli edifici inutilizzati prospettanti su strada.
In ogni caso gli interventi dovranno garantire la continuità tipologica e formale della cortina edilizia e dei prospetti affacciati sulla via pubblica
E' ammesso l'allineamento alla linea di gronda o di colmo del fabbricato principale, tramite variazione altimetrica di +/- 1,50 mt.

3 tipi di intervento ammesso sugli spazi pubblici

- 1** Per le parti pubbliche è ammesso il recupero qualitativo e funzionale degli spazi urbani con adeguati sistemazioni dei suolo pubblico e dell'arredo urbano con uso di materiali tradizionali e manufatti coerenti con il contesto storico di appartenenza.

4 modificazione e valenza prescrittiva dei tipi di intervento

- 1** I tipi di intervento individuati sulla TAV.N.4, possono essere modificati attivando le procedure di cui al 9° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.
Non sono ammesse modifiche al tipo di intervento previsto per i fabbricati sottoposti a restauro
- 2** Si precisa che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.

5 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1** è concesso una sola volta, l'ampliamento di Sul per adeguamento igienico-funzionale, sino alla concorrenza max del 20% della Sul esistente e comunque per min. 25 mq.
L'aggiunta deve avvenire preferibilmente su fronti non prospettanti la via pubblica.
L'intervento è ammesso unitariamente anche all'intervento di ristrutturazione edilizia.

L'intervento è consentito esclusivamente per destinazioni d'uso preesistenti alla data di adozione del P.P. del presente PRG.

ART. 22.1.1

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI
CONSERVAZIONE E RECUPERO (Gassino)**

R 0/1

6 titoli abilitativi – procedure per i rilasci

1 In relazione alle caratteristiche esistenti dell'area di antica formazione, il rilascio di titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi ammessi è così normata:

1.1 Il rilascio di permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività che comportino modifiche permanenti degli edifici sono soggetti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 32/2008.

1.2 Sono escluse da tale obbligo:

a. le Denunce di Inizio Attività per:

- opere di manutenzione straordinaria degli immobili volte alla conservazione degli stessi, senza modifiche dei valori storici ambientali ed estetici dei medesimi;
- la realizzazione di zoccolature, intonaci, pavimentazioni;
- installazione di porte, portoni, cancelli, insegne, targhe, tende da sole,

purché tutto sia conforme all' Abaco delle prescrizioni morfologiche, cui all' allegato **A** al presente articolo 22.1.

E' facoltà della Commissione Igienico Edilizia e del Funzionario Responsabile richiedere il parere ai sensi della L.R. n° 20/89, qualora ritenuto opportuno.

1.3 Sono esclusi inoltre: dalle procedure di cui al comma **1.1**

b Il rilascio di permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività relative alle seguenti categorie:

- b.1** edifici di recente costruzione con tipologia non conformi al contesto storico di appartenenza
- b.2** edifici di antica formazione snaturati da interventi inappropriati e che non presentano caratteristiche morfologiche proprie del contesto storico di appartenenza
- b.3** edifici secondari localizzati all'interno degli isolati urbani e non visivamente percepibili dagli spazi pubblici, e che presentino, sulla base di adeguato rilievo dello stato di fatto, caratteri di fatiscenza e profonde alterazioni ai caratteri tradizionali
- b.4** fabbricati, strutture ex-agricoli localizzati nelle aree di prima espansione dell'abitato antico
- b.5** recupero bassi fabbricati
- b.6** edifici localizzati all'esterno del perimetro del corso Italia, non su di esso prospettanti, e classificati come "edifici e complessi minori"

E' facoltà della Commissione Igienico Edilizia e del Funzionario Responsabile richiedere il parere ai sensi della L.R. 32/08, qualora ritenuto opportuno.

ART. 22.1.1

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI
CONSERVAZIONE E RECUPERO (Gassino)**

R 0/1

7 ambiti di riqualificazione - interventi di sostituzione edilizia

Ambito contrassegnato con il codice 1

Per il fabbricato ubicato in corso Italia (ex-Cinema), contrassegnato nella TAV. n. 4 con campitura specifica, è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia.

La capacità edificatoria (Sul) è costituita dalla Sul risultante dal rapporto tra il volume esistente e l'altezza convenzionale di mt. 3,50.

Il "nuovo fronte" dovrà integrarsi con il contesto edificato preesistente, anche tramite utilizzo di materiali non tradizionali. Dovrà comunque essere salvaguardata l'originaria tipologia della pianta a forma di "prua" e l'altezza/skyline preesistente del fabbricato.

L'intervento dovrà essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato.

Ambito contrassegnato con il codice 2

Per il fabbricato ubicato nell'ambito delimitato dalle vie V.Veneto e Circonvallazione è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia.

Nel rispetto della capacità edificatoria esistente la "nuova Sul" risultante potrà essere ridistribuita all'interno del perimetro individuato sulla TAV. n.4 di PRG, preferibilmente sul fronte di via Circonvallazione, prevedendo adeguato accesso da tale via, al fine di decongestionare il lotto fondiario preesistente. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella del volume preesistente sul lato del cortile interno, ammettendo n. 3 pft per il fronte su via Circonvallazione. Si richiamano le norme per la verifica degli standards e l'individuazione delle aree a parcheggio privato.

L'intervento dovrà essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato.

8 norma finale

- 1** Le disposizioni normative del presente articolo e/o contenute negli elaborati cartografici di Piano, relativo ad operazioni sul patrimonio edilizio esistente, non si intendono applicabili a fabbricati o parti di fabbricati non rilevabili alla data di adozione del presente P.R.G. in forza di eventuali precedenti demolizioni.
- 2** l'intervento di demolizione con ricostruzione vincolata, di cui all'ART.11, relativo ad edifici di antica formazione costituenti fronti unitari prospettanti su spazio pubblico, dovrà avere per obiettivo prioritario la conservazione e il recupero dei caratteri compositivi originari; gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e architettoniche preesistenti sia per dimensione, proporzione e modulazione dei vari elementi, nonché per l'uso di materiali tradizionali, ai fini di una riqualificazione e salvaguardia dell'unità compositiva del tessuto urbano.
Dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti, anche se non indicati sulla cartografia di Piano

ART. 22.1.1

**AREE RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0

ALLEGATO A

ABACO DELLE PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

1 ZOCCOLATURE IN PIETRA

1. Sui fronti verso via sono ammesse zoccolature con altezza massima di cm. 90 in lastre regolari di pietra di Luserna a spacco con coste segate rette e poste con giunti verticali. Tali lastre devono essere restaurate e/o ripristinate nelle parti di fabbrica ove fossero esistenti.
2. Sono ammesse zoccolature in intonaco cementizio formate in lastre regolari delle medesime dimensioni di quelle indicate al 1° comma, con giunti verticali stilati, sui fronti su cortile. Il rivestimento non dovrà essere lavorato in alcun modo in superficie, ma tenuto semplicemente al rustico, a grana grossa e di colore naturale.

2 RIVESTIMENTI DEI FRONTI

1. Sono ammessi solo intonaci a rinzafo o finito a civile, su murature rustiche o su parti mancanti di intonaco del medesimo tipo, per restauri e rappezzatura.
2. E' ammesso l'utilizzo di mattoni a faccia a vista solo per gli ampliamenti di facciate esistenti se in mattoni pieni, con mattoni dello stesso tipo e colore di quelli esistenti.

3 BALCONI SU FRONTI VINCOLATE

1. Su fronti vincolate non sono ammessi nuovi balconi.
2. Quelli esistenti, se con lastre e modiglioni in pietra di Luserna, potranno essere restaurati e/o completati solo con lo stesso materiale e con le stesse dimensioni.
3. Per balconi eventualmente in struttura lignea è obbligatorio il rifacimento totale o il ripristino nel medesimo materiale e con le medesime forme e con le stesse dimensioni di quelli esistenti.
4. Per le ringhiere è ammesso il recupero di parti già esistenti o il rifacimento nel medesimo modo e nella medesima forma di quelli esistenti.
5. Non sono ammesse le sostituzioni dei materiali aventi sezioni piene con materiali a sezione cava tipo scatolati.
6. E' ammesso il riuso di ringhiere d'epoca anche se difformi da quelle esistenti sia in ferro sia in ghisa, purché esteso a tutti i balconi esistenti sulla facciata interessata.

4 BALCONI SU FRONTI NON VINCOLATE

1. Per i balconi esistenti sia su via sia su cortile, se in pietra è ammesso il cambiamento delle parti deteriorate con il medesimo materiale. mentre è ammesso il rifacimento totale solo se esteso a tutti i balconi della facciata interessata.

ART. 22.1.1

**AREE RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0

ALLEGATO A

2. Le ringhiere dei balconi esistenti potranno essere eventualmente rifatte con le medesime modalità di quelle esistenti, ovvero in elementi a bacchette verticali in ferro. Sono vietate comunque strutture e parapetti in metallo di qualsiasi altro tipo e disegno, e parapetti pieni o traforati sia in materiali lapidei che metallici che in laterizio,
3. Per i balconi di nuova costruzione su cortili sono ammessi sporti con un aggetto massimo di mt. 1.50
4. Sono ammessi nuovi balconi verso via con altezza minima di mt.4 dal piano marciapiede con sporto massimo pari alla larghezza dei marciapiede, il piano del balcone dovrà essere in lastre di pietra spessa cm 10-15 su modiglioni in pietra o con soletta piena in cls. a vista di spessore massimo di cm.10.
5. Per altezze inferiori a mt. 4 o per fronti su vie prive di marciapiede sono ammessi esclusivamente affacci a raso con sporti non superiori a cm.30.

5 COPERTURE SU FRONTI VINCOLATE

1. Il rifacimento dei tetti è ammesso con strutture lignee come quelle esistenti per le parti in vista, con l'eliminazione di qualsiasi superfetazione.
2. Per tutti i tetti è fatto obbligo l'uso dei coppi alla piemontese sia su orditura esistente sia su orditura nuova.
3. E' fatto obbligo il mantenimento delle pendenze delle falde, dell'altezza del colmo e dell'imposta esistenti, dei cornicioni esistenti sia in muratura a vista sia intonacata.
4. Sono vietati rivestimenti tipo perlinato o di altro materiale comunque eseguito, fuori del filo della muratura comunque visibili dall'esterno.

6 COPERTURE SU FRONTI NON VINCOLATE

1. Sono ammessi rifacimenti della struttura a condizione che sia lignea per i passafuori in vista.
2. L'allineamento planimetrico e altimetrico delle sporgenze potrà essere riprogettato a condizione che non vengano cambiate le pendenze di falda, la copertura dovrà essere in coppi alla piemontese o tegole ondulate in cotto.
3. I timpani dei sottotetti devono essere chiusi con muratura intonacata a raso di elementi strutturali, sono ammesse le lesene verticali e le grigliature della muratura per le aerazioni.
4. Per i bassi fabbricati esistenti nei cortili è ammesso il rifacimento delle coperture con tetto piano con copertura da definire in sede di C.I.E. nel rispetto dell'ambiente circostante.

ART. 22.1.1

**AREE RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0

ALLEGATO A

7 ACCESSORI

1. I pluviali dovranno essere in rame in colore.
2. I gambaletti in prossimità dei tratto terminale dovranno essere in ghisa per un altezza minima di m. 2,00.
3. Le gronde esterne dovranno essere a sezione tonda in rame; i raccordi, le scossaline, i faldali dovranno essere dei medesimi materiali delle gronde.
4. I camini saranno con la testa in mattoni a vista o intonacati mentre il cappello sarà in mattoni o in lastre di pietra, le teste di camino con decorazioni e/o motivi in pietra o mattoni esistenti dovranno essere mantenute.
5. Gli abbaini dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti: sono altresì ammessi nuovi abbaini esclusivamente nella forma a capanna su muratura d'ambito sporgente dal tetto.
6. In ogni caso d'intervento anche soggetto ad autorizzazione è prescritta l'installazione di protezioni onde evitare lo scivolamento della neve.

8 SERRAMENTI

1. Sui fronti vincolati non sono ammesse nuove aperture, invece è ammesso il rifacimento dei serramenti, gelosie e ante con il medesimo disegno e materiale degli esistenti e con la possibilità di inserimento di vetro-camera nelle finestrature; sono vietati i serramenti in metallo; è inoltre obbligatorio l'uso di vetri trasparenti.
2. Sui fronti non vincolati verso spazi pubblici sono ammesse nuove aperture con dimensioni massime di mt. 1,10 di base e 1,35 di altezza per le finestre, e 2,50 per le porte: i nuovi serramenti saranno in legno con o senza gelosie con divieto di avvolgibili esterni di qualsiasi tipo; è fatto obbligo di usare vetri trasparenti.

9 PORTONI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI

1. In tutto il perimetro del centro storico i portoni dovranno essere eseguiti in legno a motivi semplici verniciati o lasciati con vena a vista.
2. In caso di portoni preesistenti da restaurare o rifare ci si dovrà attenere al disegno originale di questi.

10 CANCELLI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI

1. Sono ammessi cancelli carrai e pedonali in metallo solo se eseguiti in profilati in ferro pieno, con esclusione di scatolati, a disegno semplice con bacchette verticali.
2. E' inoltre ammesso l'uso di vecchi cancelli di recupero, purché estesi a tutti i passi carrai dello stabile interessato.

ART. 22.1.1

**AREE RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0

ALLEGATO A

11 VETRINE

1. Sui fronti vincolati sono ammesse vetrine per attività terziarie con le seguenti caratteristiche:
 - a) Sono ammesse unicamente le vetrine all'interno dei vani murari o a raso e non quelle applicate su muri di facciata,
 - b) L'intelaiatura dovrà essere preferibilmente in legno con tamponamenti dello stesso materiale a pannelli pieni o vetrati.
 - c) Le strutture in metallo ad elementi lisci e verniciati con l'esclusione di lavorazioni in lamiera grecate, alluminio anodizzato e inox,
 - d) Serrande di sicurezza piene o trasparenti in metallo verniciato, purché con cassonetti di raccolta non in vista dall'esterno.
2. Nei fronti non vincolati possono essere aperte vetrine per attività terziarie e relativi serramenti d'accesso anche con varchi di nuova configurazione con serramenti metallici a raso con caratteri di cui al precedente comma lettere c) e d).

12 INSEGNE E TARGHE

1. Sono vietate le insegne a bandiera luminose e non, sia a cassonetto che a lettere singole. A discrezione della Commissione Edilizia sono ammesse insegne a bandiera classiche in legno o ferro su mensola in ferro con sporgenza massima pari alla larghezza dei marciapiede, ed altezza minima dallo stesso di mt. 3.
2. Sono ammesse le insegne, solo all'interno del filo del vano murario della vetrina stessa, incorniciate con intelaiatura analoga al serramento, con la possibilità di sporgenza massima fino al filo della muratura ed altezza massima dell'insegna di cm. 50; sono altresì ammesse insegne a raso laterali alle vetrine di dimensioni massime di cm. 50 di larghezza e 150 di altezza poste ad un'altezza di mt. 1,50 dal piano marciapiede. Le insegne dovranno essere esclusivamente di tipo non luminoso.
3. Sono escluse le insegne al di sopra del 1° p.f.t.
4. Le targhe per indicazioni professionali, di associazioni od altro sono consentite a lato delle porte o dei portoni d'accesso su via delle dimensioni massime di cm. 40 x 40 unicamente in ottone, bronzo, cristallo, metacrilato colorato, vetro o materiali simili (materie plastiche opache escluse) con la condizione che per ogni singolo edificio e per più insegne queste abbiano un'unica dimensione, siano costituite dello stesso materiale e raccolte in unico pannello a sviluppo verticale.

13 RECINZIONI

1. Per le recinzioni esistenti è ammesso solo il restauro o il ripristino delle parti deteriorate con le medesime dimensioni e disegno. Le nuove recinzioni sono ammesse sia nei cortili che su strada in muro pieno di altezza massima di mt. 2 con finitura ad intonaco civile oppure con muretto intonacato di altezza cm. 100 e soprastante ringhiera a maglia semplice in profilati di ferro verniciato di altezza massima mt. 1,50.
2. In caso di continuità di muretti o muri di cinta esistenti i nuovi dovranno avere la stessa altezza e tipologia.

ART. 22.1.1

**AREE RESIDENZIALI DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0

ALLEGATO A

3. Sono comunque vietate recinzioni in graticciati di colto, prefabbricati in cemento, pannelli di varia natura, reti metalliche, ecc.

14 PAVIMENTAZIONI DI AREE LIBERE O TRANSITI PRIVATI

1. I passaggi pedonali e gli androni carrai devono essere pavimentati con lose di pietra di Luserna rettangolari.
2. Per i passaggi pedonali è ammessa anche la pavimentazione in mattoni pieni posti di coltello a disegno semplice oppure in acciottolato anche solo parziale con il completamento in lose di pietra luserna come sopra.
3. I cortili, gli spazi interni non adibiti a verde devono essere lastricati in pietra di Luserna a lastre rettangolari o in acciottolato. In alternativa alle indicazioni di cui sopra può essere in ogni caso ammessa una pavimentazione in cubetti di porfido o in autobloccanti in cls.
La pavimentazione dovrà comunque essere di tipo drenante e garantire un buon grado di permeabilità.
4. Sono vietate pavimentazioni in asfalto o battuto in cemento.
5. Gli acciottolati e le pavimentazioni in lastre di Luserna esistenti debbono essere mantenuti.

15 PAVIMENTAZIONI DI AREE PUBBLICHE

1. I marciapiedi su strada devono essere prioritariamente realizzati in lastre di pietra di Luserna con giunti retti ed in alternativa come al precedente p.to 14/3.
2. I marciapiedi devono essere generalmente rialzati di minimo cm. 15 dal piano dei sedime veicolare, in corrispondenza degli attraversamenti devono essere previsti scivoli per handicappati. Ove le condizioni preesistenti non consentano il percorso pedonale sopraelevato, questo dovrà essere opportunamente segnalato con protezioni verticali.

ART. 22.1.2

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0/2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

area edificata comprendente l'insediamento di antica formazione della frazione di Bussolino, caratterizzato da una struttura insediativa lineare, di valore ambientale-documentario, priva di significative preesistenze di valore artistico-culturale, fatta eccezione per la Chiesa parrocchiale, e costituente nucleo minore. (ex-area Ra)

FINALITA' DEL PRG

conservazione, risanamento, ristrutturazione e miglior utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	c1- sr

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	D demolizione senza ricostruzione
MS manutenzione straordinaria,	AA ampliamento x adeguamento
RR. restauro e risanamento conservativo	CD cambiamento di destinazione d'uso
RE ristrutturazione edilizia	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

strumento diretto convenzionato di cui al 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. per interventi con Sul maggiori di 500 mq.(1500 mc.)

La convenzione dovrà avere i contenuti stabiliti all'art.45 della L.R.56/77 e s.m.i

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARDS URBANISTICI (Sus)

Non sono richieste superfici a servizi

PARAMETRI AMBIENTALI

Le alberature esistenti devono essere mantenute.

Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.1.2

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0/2

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIb1

PRESCRIZIONI

Nei settori in classe IIIb1:

- non sono ammessi interventi di nuovo impianto,
- sono consentiti interventi di:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
 - b. modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda, anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008),
 - c. tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 tipi di intervento ammesso sugli edifici - prescrizioni morfologiche

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati sulla TAV. n.4
In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate;
Tutti gli interventi devono rispettare l'Abaco morfologico di cui all'allegato "A" art. 22.1.1

2 tipi di intervento ammesso sugli spazi pubblici

- 1 Per le parti pubbliche è ammesso il recupero qualitativo e funzionale degli spazi urbani con adeguati sistemazioni dei suolo pubblico e dell'arredo urbano con uso di materiali tradizionali e manufatti coerenti con il contesto storico di appartenenza.

3 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 è concesso, una sola volta, l'ampliamento di Sul per adeguamento igienico-funzionale, sino alla concorrenza max del 20% della Sul esistente e comunque per max 25 mq.
L'aggiunta deve avvenire preferibilmente su fronti non prospettanti la via pubblica.
L'intervento è ammesso unitariamente anche ad altri interventi di recupero

4 titoli abilitativi – procedure per i rilasci

Sono esclusi dalle procedure di cui alla L.R. n° 32/08, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività relativi agli edifici e complessi edificati minori.
E' facoltà della Commissione Igienico Edilizia e del Funzionario Responsabile richiedere il parere ai sensi della L.R. n° 32/08, qualora ritenuto opportuno.

ART. 22..1.3

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0/3

CARATTERISTICHE DELL'AREA

area edificata comprendente il nucleo edificato di antica formazione di valore paesaggistico-ambientale, caratterizzato dall'emergenza architettonica del "Castello di Bardassano" individuata ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.
(ex-area Ra)

FINALITA' DEL PRG

conservazione, risanamento, ristrutturazione e miglior utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	c1 - sr - tr2 - tr3

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria MS manutenzione straordinaria, RR. restauro e risanamento conservativo RE ristrutturazione edilizia	D demolizione senza ricostruzione AA ampliamento x adeguamento CD cambiamento di destinazione d'uso
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto
strumento diretto convenzionato di cui al 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. per interventi con Sul maggiori di 500 mq.(1500 mc.) La convenzione dovrà avere i contenuti stabiliti all'art.45 della L.R.56/77 e s.m.i

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le alberature esistenti devono essere mantenute.
Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Non sono richieste superfici a servizi, salvo che per destinazioni **r** o **tr3** relative ad interventi di recupero di immobili classificati come "beni culturali"

PARAMETRI AMBIENTALI

Esistenti

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.1.3

**AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE
DI CONSERVAZIONE E RECUPERO**

R 0/3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIb1

PRESCRIZIONI

Nei settori in classe IIIb1:

- non sono ammessi interventi di nuovo impianto,
- sono consentiti interventi di:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
 - b. modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda, anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008),
 - c. tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 tipi di intervento ammesso sugli edifici – prescrizioni morfologiche

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indicati sulla TAV. n.4
In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate.
Tutti gli interventi devono rispettare l'Abaco morfologico di cui all'allegato "A" art. 22.1.1

2 tipi di intervento ammesso sugli spazi pubblici

- 1 Per le parti pubbliche è ammesso il recupero qualitativo e funzionale degli spazi urbani con adeguati sistemazioni dei suolo pubblico e dell'arredo urbano con uso di materiali tradizionali e manufatti coerenti con il contesto storico di appartenenza.

3 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 è concesso, una sola volta, l'ampliamento di Sul per adeguamento igienico-funzionale, sino alla concorrenza max del 20% della Sul esistente e comunque per max 25 mq.
L'aggiunta deve avvenire preferibilmente su fronti non prospettanti la via pubblica.
L'intervento è ammesso unitariamente all'intervento di ristrutturazione edilizia.

3 compatibilità localizzativa

Le destinazioni d'uso tr2 – tr3 sono ammesse elusivamente per interventi finalizzati al recupero del "Castello di Bardassano"

4 titoli abilitativi – procedure per i rilasci

Sono esclusi dalle procedure di cui alla L.R. n° 32/08, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività relativi agli edifici e complessi edificati minori.
E' facoltà della Commissione Igienico Edilizia e del Funzionario Responsabile richiedere il parere ai sensi della L.R. n° 32/08, qualora ritenuto opportuno.

ART. 22.1.4

**NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E
RECUPERO**

R 0/4

CARATTERISTICHE DELL'AREA

edifici e complessi edificati costituenti l'antico sistema insediativo, limitrofi all'espansione urbana lineare o localizzati in area agricola, che pur non presentando significativi valori storico-documentari, rivestono carattere di testimonianza storica del passato.
(cascina Ternenga (area RCm2) - ed ex-AR)

FINALITA' DEL PRG

salvaguardia dell'aspetto planovolumetrico e di eventuali elementi morfologici tipizzanti,, senza imposizione di rigido rispetto delle preesistenze

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	p3 - c1 - a2 - a5

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria MS manutenzione straordinaria, RR. restauro e risanamento conservativo RE ristrutturazione edilizia DR demolizione con ricostruzione vincolata	D demolizione senza ricostruzione AA ampliamento x adeguamento CD cambiamento di destinazione d'uso
---	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Non sono richieste superfici a standard

PARAMETRI AMBIENTALI

Le alberature esistenti devono essere mantenute.
Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

per gli interventi di recupero con aumento del carico urbanistico è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio privato, secondo le quantità stabilite all'art.13.

ART. 22.1.4

**NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E
RECUPERO**

R 0/4

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CASCINA TERNENGA

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I prevalente;
Classe IIc parzialmente, per situazione di criticità idraulica

NORME PRESCRITTIVE area ex-cascina Ternenga

- 1** Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008 ; considerando la presenza del versante collinare, si dovrà porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche e di ruscellamento superficiale provenienti dal versante stesso.

RESTANTI AREE R 0/4 localizzate in area agricola

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA
NORME PRESCRITTIVE

Vedere CARTA DI SINTESI della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 prescrizioni morfologiche

- 1.** In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale dei fabbricati o parti di essi riproponendo il riuso di materiali tradizionali locali.
In particolare gli interventi dovranno attenersi alle seguenti norme morfologiche:
- rivestimenti murari a semplice intonaco
 - tinteggiature con colorazioni tipiche della tradizione locale
 - parti sfondate, ornati in risalto, cornicioni, cornici, fregi, fasce, basamenti e ogni altro elemento decorativo quali inferriate, ringhiere, tinteggiati in tono con quelle scelte per la facciata,.
 - balconi realizzati in lastra e mensole di pietra o in soletta di cls a vista (spessore = 10 cm).
 - parapetti del tipo "a giorno"
 - serramenti in legno con chiusure pure in legno (gelosie, scuri), di dimensioni tradizionalmente usate
 - superfici vetrate, a chiusura di logge esistenti, dovranno essere montate su telaio, posizionato sul filo interno del muro perimetrale dell'edificio
 - cornicioni lineari, a sagoma tradizionale, con gronda in vista
 - tetti a falde, con manti in coppo o tegole portoghesi, in colore rosso
 - ammessa l'apertura di lucernari.

ART. 22.1.4

**NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E
RECUPERO**

R 0/4

2 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1** per destinazioni preesistenti è concesso, una sola volta, l'ampliamento dell'edificio, e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
- 2** è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.
- 3** è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali
- 4** per l'edificio denominato "cascina Ternenga" l'eventuale ampliamento igienico-funzionale è ammesso esclusivamente tramite addizioni almetriche del volume preesistente (sopraelevazione).

ART. 22.2.1

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA
A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/1

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area totalmente edificata ad alta densità, caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano di recente formazione, consolidatasi nel tempo a margine ovest dell'abitato antico lungo la strada di circonvallazione e nell'area tra la strada di circonvallazione e il canale Cimena, dando origine a sistemi insediativi ad isolato
(ex area Rba)

FINALITÀ DEL PRG

manutenzione urbanistica ordinaria del consolidato tramite interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente di recente costruzione, rinnovo e sostituzione di edifici fatiscenti, miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici e della mobilità pedonale

DESTINAZIONI D'USO - ART 14

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	c - p3 - tr2 - tr3 - sr - st - d

TIPO DI INTERVENTO - ART.11

MO manutenzione ordinaria MS manutenzione straordinaria, RR. restauro e risanamento conservativo RE ristrutturazione edilizia DR demolizione con ricostruzione vincolata	S sostituzione edilizia D demolizione senza ricostruzione NC nuova costruzione AA ampliamento x adeguamento CD cambiamento di destinazione d'uso
---	---

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

strumento diretto	
strumento diretto convenzionato	per interventi di recupero patrimonio edilizio esistente con Sul > 500 mq

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto semplice o convenzionato	Uf = esistente Rc = esistente, o = 30% per interventi di sostituzione edilizia H = esistente, o max mt. 11,00 per interventi di sostituzione edilizia Np = 3, o esistente
--	--

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Per interventi con Sul > 500 mq di Sul è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) di aree per parcheggio pubblico, nelle seguenti quote:
 Sus=5 mq/25 mq Sul residenziale all'interno dell'area di intervento, ed eventuale monetizzazione della restante quota, pari a 20mq/25mq Sul
 Sus= 100% della Sul terziaria-direzionale-commerciale con reperimento (dismissione o convenzionamento in uso pubblico) delle superfici a parcheggio nella misura del 50% di Sus, ed eventuale monetizzazione della restante quota.

ART. 22.2.1

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA
A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/1

PARAMETRI AMBIENTALI

Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti. Le superfici a parcheggio dovranno essere di tipo semipermeabile. Si richiamano i parametri cui all'art.16.1 comma 3 e 16.4 e 16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Si richiama l'art.13 delle presenti norme

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE I

NORME PRESCRITTIVE

non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico;
tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale e di limitato completamento

- 1** per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
 -
- 2** è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.
- 3** l'intervento di nuova costruzione è ammesso per bassi fabbricati pertinenziali
- 4** Per i lotti liberi interclusi, qualora mai utilizzati ai fini edificatori, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati nel rispetto di un indice pari a 0,25 mq/mq.

2 indice insediativo

- 1** indice insediativo = Sul 25 mq/ab

3 ambiti sottoposti a particolare disciplina

- 1** Per la parte di area ubicata a valle della S.S. 590, compresa nella zona U2 del PIANO D'AREA, gli interventi sono descritti, oltre che nei precedenti commi, anche nel comma 7.3, punto 7.3.3, dell'art. 13/4 delle presenti Norme.

ART. 22.2.1

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA
A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/1

4 interventi edificatori in atto – norme transitorie

- 1** Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano.
- 2** I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

ART. 22.2.2

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA
A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area totalmente edificata da insediamenti recenti di Edilizia Residenziale Pubblica, a diversa tipologia, attuata con strumenti urbanistici esecutivi, (P.E.E.P.- VARIANTE ex-art.51/865), caratterizzata, da tipologia pluripiano e a schiera, e da adeguati spazi pubblici di relazione e di servizio (ex aree REb e Rnm3))

FINALITA' DEL PRG

gestione ordinaria del consolidato

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr - c1

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Esistenti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.2

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA
A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/2

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE I prevalente,
CLASSE IIc parzialmente , per situazioni di criticità idraulica
e/o
CLASSE IIb per modesta soggiacenza della falda idrica, nonché in **CLASSE IIIa1** e **CLASSE IIIb1**
CLASSE IIa il settore meridionale a morfologia collinare.

PRESCRIZIONI

1. Nei settori in Classe **I** non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.
2. Per gli interventi rientranti in Classe **IIb**, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere adeguate verifiche idrogeologiche dirette relative alla soggiacenza della falda idrica.
3. Per gli interventi rientranti in Classe **IIc** si dovranno prevedere verifiche idrauliche relative al corso del Rio di Valle del Frej.
4. Nei settori in classe **IIIa1** è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; in questa classe è unicamente ammessa la realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico, con particolare riferimento alle vie di comunicazione di particolare interesse, alle reti tecnologiche, agli impianti di smaltimento rifiuti, qualora non diversamente localizzabili. Per questi interventi si dovrà prevedere, a livello di studio di fattibilità, una approfondita verifica di fattibilità geomorfologica, geotecnica ed idrogeologica, sviluppata secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e dalla L.R. n° 45 del 09/08/1989 e successive circolari esplicative, tramite approfondite verifiche dirette eseguite secondo modalità di indagine consolidate e codificate.
5. Nei settori in Classe **IIIb2** sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, mentre non sono consentiti ampliamenti e/o mutamenti di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio; per tali aree si dovrà inoltre attivare un piano di monitoraggio in funzione della tipologia dei dissesti individuati.
6. Per gli interventi rientranti in Classe **IIa**, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 interventi ammessi

- 1 è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.

ART. 22.2.3

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/3

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area edificata di recente formazione o in corso di completamento ricompresa tra la strada provinciale per Cinzano e l'asta fluviale del Rio di Valle Maggiore, caratterizzata prevalentemente da edifici a tipologia pluripiano (ex-area Rnm2)

FINALITA' DEL PRG

Manutenzione ordinaria del consolidato, con salvaguardia degli interventi di completamento edificatorio in atto

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo

RE ristrutturazione edilizia
DR demolizione con ricostruzione vincolata
AA ampliamento x adeguamento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

esistenti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

esistenti

ART. 22.2.3

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

R 1/3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I il terrazzo superiore;
Classe IIIa2 il terrazzo inferiore per una distanza di circa 50 metri dal corso d'acqua, in quanto potenzialmente inondabile, e posto all'interno del limite geomorfologico delle aree di pertinenza fluviale del reticolato idrografico minore.

PRESCRIZIONI

- 1 Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008, avendo cura di eseguire indagini approfondite per verificare la natura dei terreni e le puntuali condizioni di soggiacenza della falda idrica a superficie libera.
- 2 Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
- 2 è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.
- 3 l'intervento di nuova costruzione, quale intervento di adeguamento funzionale, è ammesso per bassi fabbricati pertinenziali

2 interventi edificatori in atto – norme transitorie

- 1 Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano
- 2 I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

ART. 22.2.4	AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA	R 1/4
--------------------	--	--------------

CARATTERISTICHE DELL'AREA
insediamenti generatisi a corona del vecchio nucleo e lungo i principali assi viari caratterizzati prevalentemente da edifici di recente formazione a tipologia isolata, da lotti liberi residuali interclusi e da fabbricati di antica formazione (ex-area Rbm1)

FINALITA' DEL PRG
Conservazione, e razionalizzazione del patrimonio esistente, completamento urbanistico tramite utilizzo di lotti liberi interclusi Salvaguardia delle peculiarità ambientale degli insediamenti collinari e limitrofi all'area di antica formazione R 0/1 , tramite diversificazione delle altezze degli edifici, con suddivisione ed individuazione delle aree R 1/4a e R 1/4b

DESTINAZIONI D'USO	
PRINCIPALE	SECONDARIE
r	sr – st – sp - c – tr1 – tr2 – tr3 - p3 - d

TIPO DI INTERVENTO	
MO manutenzione ordinaria	D demolizione senza ricostruzione
MS manutenzione straordinaria,	NC nuova costruzione
RR. restauro e risanamento conservativo	RU ristrutturazione urbanistica
RE ristrutturazione edilizia	AM ampliamento
DR demolizione con ricostruzione vincolata	AA ampliamento x adeguamento
S sostituzione edilizia	CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
strumento diretto	
Strumento diretto convenzionato 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i	per interventi localizzati in ambiti fondiari aventi capacità edificatoria superiore a mq. 500 di Sul, o come indicato nelle prescrizioni specifiche di ambito di intervento

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI							
	modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
R 1/4a	Strum. diretto			0,25	0,30	11	3
	Strum. dir. conv.		0,25	0,45	0,30	11	3
	SUE (*)		0,25	0,50	0,30	11	3
(*) per interventi di riqualificazione							
R 1/4b	Strum. diretto			0,25	0,30	8	2
	Strum. dir. conv.		0,25	0,45	0,30	8	2
	SUE (*)		0,25	0,45	0,30	8	2
(*) per l'ambito n. 6 – area R1/4b							
Si richiamano le ulteriori prescrizioni – capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione							

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Per interventi con Sul > 500 mq di Sul è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) di aree per parcheggio pubblico, nelle seguenti quote:

Sus=5 mq/25 mq Sul residenziale all'interno dell'area di intervento, ed eventuale monetizzazione della restante quota, pari a 25mq/25mq Sul

Sus= 100% della Sul terziaria-commerciale-direzionale con reperimento (dismissione o convenzionamento in uso pubblico) delle superfici a parcheggio nella misura del 50% di Sus, ed eventuale monetizzazione della restante quota.

Per destinazioni residenziali, qualora gli interventi determinino superfici a Sus non funzionali, o di difficile fruizione (difficoltà di collegamento con viabilità o spazi pubblici), è ammessa la totale monetizzazione. Tale condizione deve essere verificata in sede di C.I.E. o dall'UTC.

Sono fatte salve comunque le prescrizioni per l'acquisizione delle aree a servizi stabilite per i singoli ambiti di trasformazione.

PARAMETRI AMBIENTALI

Ip = 50% Sf per interventi di nuova costruzione

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi da attuarsi negli ambiti di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

Si richiama l'art.16.1 per tutela del verde.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art.13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE I prevalente,
CLASSE IIa parzialmente per morfologia collinare a moderata pendenza per moderata soggiacenza della falda idrica;
CLASSE IIb per il settore di versante,
CLASSE IIIa2 le porzioni di territorio inedificate
CLASSE IIIb2 le porzioni edificate interessate da fenomeni di dissesto.

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I** : non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

- 2. Classe IIa** per morfologia collinare a moderata pendenza
Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna,
- 3. Classe IIb** per moderata soggiacenza della falda idrica;
oltre al rispetto del D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere adeguate verifiche idrogeologiche dirette relative alla soggiacenza della falda idrica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 edilizia convenzionata

Per interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia che abbiano capacità teorica edificabile superiore a 2500 mq di Sul è fatto obbligo dell'individuazione di una quota di Sul pari al 20% della Sul totale, da convenzionare ai sensi degli artt.7-8 legge 10/77 e s.m.i.

2 prescrizioni ambientali – vincoli di tutela del patrimonio edilizio di antica formazione

- 1 Sulle Tavole di PRG sono individuati con simbologia specifica gli edifici che rivestono testimonianza storica del passato, per i quali il PRG ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo delle fronti.
- 2 Per gli edifici esistenti di antica formazione, l'intervento di recupero dovrà prevedere la salvaguardia di eventuali elementi tipologici dell'architettura tradizionale locale, ritenuti significativi a giudizio della C.I.E..
- 3 Sono classificati di antica formazione tutti gli edifici che datano epoca di costruzione antecedente al 1942 e che non hanno subito trasformazioni tali da renderli non identificabili con gli elementi architettonici della tradizione locale, e che non presentano fenomeni di criticità fisico-funzionale e strutturale.
- 4 Per la parte di area ubicata a valle della S.S. 590 è compresa nella zona U2 del Piano d'Area, gli interventi sono descritti, oltre che nei precedenti commi, anche nel comma 7.3, punto 7.3.3, dell'art. 10.C delle presenti Norme.

3 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento della Sul nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq x unità immobiliare.
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistenteL'eventuale Sul residua, derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria, è da computare all'interno del 20%
- 2 è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

4 interventi edificatori in atto - norme transitorie

- 1 Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano
- 2 I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

5 progettualità degli interventi - capacità edificatoria

- 1 Capacità edificatoria, aree per servizi:
Sulle tavole di Piano sono individuati e perimetrali gli ambiti liberi o di riqualificazione, sottoposti a permesso di costruire convenzionato o SUE..
All'interno di detti ambiti il Piano individua le aree destinate a servizi pubblici (parcheggio, verde) e la viabilità, aree che nel rispetto di quanto riportato all'art. 4 delle presenti norme concorrono alla definizione della capacità edificatoria.
Oltreché dalle aree a servizi individuate all'interno della perimetrazione di tali ambiti è ammesso il trasporto di capacità edificatoria da aree e a servizi "esterne", come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.16.1
- 2 Ambiti di riqualificazione
Per gli ambiti di "riqualificazione urbana" contrassegnati con il codice alfa-numerico **7** e **8**, qualora la capacità edificatoria dell'area determini una quantità di Sul inferiore a quella esistente, è fatta salva la capacità edificatoria acquisita.
- 3 Interventi su edifici esistenti
Per gli edifici esistenti e per operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n. dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti.
- 4 interventi sottoposti a permesso di costruire convenzionato
Per gli interventi attuabili negli ambiti fondiari aventi capacità edificatoria teorica superiore a mq. 500 di Sul, sottoposti a dismissione o assoggettamento in uso pubblico di aree per servizi, l'indice fondiario assume valenza di indice territoriale ($U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$).
L'indice fondiario previsto si intende elevabile sino alla perequazione della capacità edificabile risultante dall'applicazione dell'indice $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$ sull'intera superficie dell'ambito ($S_f + \text{area}$ Sus individuata e dismessa), e comunque nel rispetto dell'indice fondiario $U_f \text{ max} = 0,45 \text{ mq/mq}$.

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

- 5** ambiti di trasformazione urbanistico-edilizia cartograficamente individuati dal Piano
Di seguito vengono individuati e normati ambiti urbanistici comprendenti vuoti urbani o aree edificate, per i quali il Piano individua a livello cartografico-normativo la capacità edificatoria, la quantità e la modalità del reperimento delle aree per servizi.
La superficie territoriale di intervento è definita dal perimetro individuato cartograficamente.
Per questi ambiti la destinazione commerciale si intende limitata agli esercizi di vicinato.
E' fatto obbligo del totale reperimento delle aree a servizi normativamente individuate, tramite dismissione o monetizzazione, anche qualora non venga utilizzata l'intera capacità edificatoria territoriale dell'area.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI
CAPACITA' EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AMBITO N.1 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 7427	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4724
Sus interne DA DISMETTERE mq 1759 + area x mobilità = mq. 2703 totali	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1857
H mt = 11	Np n. = 3
• ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 2126 mq, nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 269, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate da dimettere. La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.	

AMBITO N.2 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 3009	SUPERFICIE FONDIARIA mq 2164 (**)
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area
Sus interne = 30mq/25mq Sul (*)	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 752
H mt = 11	Np n. = 3
• (*) reperimento di area a parcheggio pubblico pari a 5mq/25 mq Sul, monetizzazione restante quota pari a 25 mq/25 mq Sul La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. • (**) Sf al netto della quota di aree x servizi da reperire (Sf lorda = 2315 - 752/25x5) • La Sus localizzata all'interno della perimetrazione non possiede capacità edificatoria. Tale superficie può essere ridistribuita all'interno dell'area di intervento, rilocalizzando la stessa lungo il lato est dell'ambito perimetrato, al fine di una miglior fruibilità delle aree a Sus.	

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 974 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 433 ($974-2164 \times 0,25$), come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La sup. a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa.

AMBITO N.3 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 2382	SUPERFICIE FONDIARIA mq 1889
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 389 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 595
H mt = 11	Np n. = 3

- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 850 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 255, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1
La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa
- monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus interne localizzate dimesse
La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.

AMBITO N.4 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 1685	SUPERFICIE FONDIARIA mq 1358
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 269 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 421
H mt = 11	Np n. = 3

- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 611 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 190, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1
- La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa
- monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dimesse
La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

AMBITO N.5 - area R1/4b

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 5029	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4210
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 548 + area x mobilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1257
H mt = 8	Np n. = 2
• ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 1895 mq , nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 638, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus x quantità = differenza tra Sus pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dimesse La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.	

AMBITO N. 6 - area R1/4b

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 5928	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4051
Modalità di attuazione	SUE esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 1877	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1482
H mt = 8	Np n. = 2
• ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 1823 mq , nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 341 come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus x quantità = differenza tra Sus pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dimesse	

AMBITO N. 7 - ambito di riqualificazione - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,50 mq/mq
Modalità di attuazione	SUE esteso a tutta l'area
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 10077	SUPERFICIE FONDIARIA mq 7038
Sus interne DA DISMETTERE mq 3039	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 2519
H mt = 11	Np n. = 3
• ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 3519 mq , nel rispetto di Uf=0,50 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 1000, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa	

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

- eventuale monetizzazione $Sus \times \text{quantità} = \text{differenza tra } Sus \text{ teorica da dimettere pari a } 30 \text{ mq}/25 \text{ mq Sul e } Sus \text{ localizzate} \times \text{destinazione residenziale}$
La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite *Sus* esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.
è fatta salva la quantità di *Sul* esistente, qualora superiore alla *Sul* teorica territoriale realizzabile

AMBITO N. 8 - ambito di riqualificazione - area R1/4 a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,50 mq/mq
Modalità di attuazione	SUE esteso a tutta l'area
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 6304	SUPERFICIE FONDIARIA mq 5831 (**)
Sus interne (*)	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1576
H mt = 11	Np n. = 3

- (*)
Sus = 30 mq/25 mq Sul x destinazioni residenziali.
a - monetizzazione della superficie classificata come "parco-giardino", pari ad una quota di *Sus*= 15 mq/25 mq Sul, come cartograficamente individuata.
b - monetizzazione della restante quota, pari a 15 mq/25mq Sul.
La monetizzazione cui al punto b) è richiesta solo qualora non vengano reperite *Sus* esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.
- (**) Sf teorica utilizzabile x calcolo capacità edificatoria = netto della quota pari al 50% di superficie destinata a "parco-giardino", e pari a 15mq/25 mq Sul (Sf lorda =6304 -1576/25x15x0,50)
- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di *Sul* fondiaria totale = *Sul* max 2915 mq , nel rispetto di Uf=0,50 mq/mq, e pari a *Sul* aggiuntiva di mq. 1340, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA'EDIFICATORIA" art. 22.12.1
- la superficie a servizi "esterna" generatrice della *Sul* deve essere dismessa
- la "ciminiera" esistente costituisce elemento architettonico della memoria storica del luogo. Per tale manufatto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, consolidamento strutturale.
- L'area attualmente destinata a "giardino-parco" dovrà essere mantenuta. L'area è individuata cartograficamente con perimetro a tratteggio e codice "v".
- L'accessibilità all'insediamento dalla S.P.97 è ammessa esclusivamente tramite l'ingresso carraio esistente.
- Eventuali diverse perimetrazioni dell'area a parco e dell'accessibilità potranno essere valutate in sede di attuazione dell'intervento.
Dovrà comunque essere salvaguardato il valore ecologico-ambientale dell'area a parco.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

**AMBITI SOTTOPOSTI A SPECIFICA NORMATIVA
(prescrizioni particolari d'intervento)**

AMBITO a - area R 1/4b

- 1** Per l'ambito contraddistinto con il codice **a**, come individuato sulla TAV. n.3.2 del PRG, confinante a sud dell'area R 0/1, la tipologia edilizia dei nuovi edifici dovrà richiamarsi ai modelli dei fabbricati di antica formazione, e conformarsi ai caratteri morfologici dell'abaco delle "prescrizioni morfologiche" allegato alla scheda 22.1.1 aree R 0.
- 2** I nuovi volumi non dovranno superare n. 2 Np.
- 3** Gli interventi sono attuabili per lotti fondiari singoli.

AMBITO b - area R 1/4a

- la capacità residenziale residua è pari alla differenza tra la Sul max realizzabile e la Sul esistente, determinata dall'edificazione preesistente, costituita sia da fabbricati principali che secondari. E' fatto obbligo di intervento di riqualificazione estetico-ambientale complessivo che preveda la demolizione e la rilocalizzazione dei bassi fabbricati esistenti, caratterizzati da tipologie di materiali incoerenti con il contesto ambientale.
- i nuovi volumi dovranno essere rilocalizzati esclusivamente nel settore di area NON interessato dal vincolo di inedificabilità generato dal Rio di Valle Maggiore (vincolo geomorfologico-classe IIIa) e dalla fascia di rispetto di inedificabilità dal Canale Cimena (mt. 25,00), come cartograficamente individuato.
- gli eventuali interventi relativi al fabbricato di antica formazione principale esistente, dovranno salvaguardare le valenze architettoniche storico- documentarie.
- l'area di pertinenza fondiaria interessata dal vincolo geomorfologico del Rio di Valle Maggiore e dal vincolo di inedificabilità del canale Cimena, classificato dal PRG come "area agricola ara", dovrà essere destinata a prato, parco o coltivo.
- è fatta salva la capacità edificatoria legittimata, qualora superiore alla capacità teorica realizzabile tramite applicazione degli indici e parametri generali d'area.

ART. 22.2.5

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

R 1/5

CARATTERISTICHE DELL'AREA

area costituita da insediamenti arteriali generatisi a partire dagli anni Sessanta ed in corso di completamento, parte realizzate con piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata. Il tessuto è costituito da tipologia isolata mono-bifamiliare e pluripiano. (ex-area Rbm2)

FINALITA' DEL PRG

Conservazione dell'edificato, modesti completamenti igienico-funzionali

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr -sp - p3

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo
RE ristrutturazione edilizia
DR demolizione con ricostruzione vincolata

S sostituzione edilizia
D demolizione senza ricostruzione
AA ampliamento x adeguamento
CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

esistenti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.5

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

R 1/5

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I prevalente
Classe IIa parzialmente per morfologia collinare a moderata pendenza
Classe IIb per situazione di criticità idraulica.

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I**
non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico;
tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008
Dovrà essere rispettato un arretramento minimo di mt.10 dalla scarpata del terrazzo
- 2. Classe IIa** per morfologia collinare a moderata pendenza
Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna,
In particolare, dovrà essere mantenuta una fascia di inedificabilità di 20 metri dal piede del versante, individuato sulla base delle caratteristiche di acclività dell'area.
- 3. Classe IIb** per moderata soggiacenza della falda idrica;
Oltre al rispetto del D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere adeguate verifiche idrogeologiche dirette relative alla soggiacenza della falda idrica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1** per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento della Sul nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
- 2** è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.

2 interventi edificatori in atto – norme transitorie

- 1** Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano
- 2** I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

ART. 22.2.6

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/6

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Insediamiento residenziale urbano periferico in contesto agricolo a morfologia collinare, marginale ad aree edificate esistenti, costituito da edifici isolati.
(ex- Rbm3)

FINALITA' DEL PRG

conservazione del patrimonio edilizio di recente costruzione,
con salvaguardia delle peculiarità ambientali del contesto di appartenenza

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	S sostituzione edilizia
MS manutenzione straordinaria,	AM ampliamento
RR. restauro e risanamento conservativo	AA ampliamento x adeguamento
RE ristrutturazione edilizia	CD cambiamento di destinazione d'uso
DR demolizione con ricostruzione vincolata	

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Non richiesti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.6

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA ESAURITA**

R 1/6

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE IIa
per morfologia collinare a moderata pendenza

PRESCRIZIONI

- 1. Classe IIa** per morfologia collinare a moderata pendenza
Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento della Sul nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
- è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.

ART. 22.2.7

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
AGRICOLO-AMBIENTALE A CAPACITA' INS. ESAURITA**

R 1/7

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Insediamiento residenziale in contesto agricolo a morfologia collinare, costituito da edifici isolati con tipologia uno-bifamiliare, appartenente a settori geologici a media ed elevata pericolosità geomorfologica (ex-area Rbm4)

FINALITA' DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio esistente, senza incremento di carico insediativo

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo
RE ristrutturazione edilizia

D demolizione senza ricostruzione
AA ampliamento x adeguamento
CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

non richiesti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.7

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
AGRICOLO-AMBIENTALE A CAPACITA' INS. ESAURITA**

R 1/7

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Parzialmente **CLASSE IIIb1** per le aree edificate non coinvolte da fenomeni di dissesto e **CLASSE IIIb2** le porzioni edificate interessate dai fenomeni di dissesto.

PRESCRIZIONI

1. Nei settori in **classe IIIb1** non sono ammessi interventi di nuovo impianto, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda¹, anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008), nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
2. Nei settori in Classe **IIIb2** sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, mentre non sono consentiti ampliamenti e/o mutamenti di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio; per tali aree si dovrà inoltre attivare un piano di monitoraggio in funzione della tipologia dei dissesti individuati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 si richiamano le prescrizioni geologiche

ART. 22.2.8

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

R 1/8

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area totalmente edificata in contesto agricolo di valore ambientale, caratterizzata da edifici pluripiano di epoca recente. (ex lottizzazione LA REZZA)
(ex area Rbm5)

FINALITA' DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio esistente, senza incremento di carico insediativo

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	RR. restauro e risanamento conservativo
MS manutenzione straordinaria,	RE ristrutturazione edilizia

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Esistenti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.8

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

R 1/8

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Parzialmente **Classe IIIb1** per le aree edificate non coinvolte da fenomeni di dissesto;

Classe IIa il vertice settentrionale e la sommità della cresta per morfologia collinare.

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi rientranti in **Classe IIa**, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna
2. Nei settori in **classe IIIb1** non sono ammessi interventi di nuovo impianto, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008), nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 vincolo sovraordinati

L'area è localizzata all'interno della perimetrazione del vincolo "GALASSINO"

2 interventi di adeguamento funzionale

- 1 è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.

ART. 22.2.9

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/9

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Insediamiento residenziale in contesto agricolo caratterizzati da tipologia isolata o a schiera di nuova edificazione a sud della s.p. Bardassano-Sciolze, con preesistenze edilizie agricole di antica formazione ed attività terziario-ristorative localizzate lungo la direttrice per Chieri.
(ex-are Rbm6)

FINALITA' DEL PRG

conservazione del patrimonio edilizio esistente, gestione ordinaria del consolidato
ampliamenti igienico-funzionali in particolare per le attività economiche esistenti

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	c - tr3 < 400 mq – sr - st

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	S sostituzione edilizia
MS manutenzione straordinaria,	D demolizione senza ricostruzione
RR. restauro e risanamento conservativo	NC nuova costruzione
RE ristrutturazione edilizia	AM ampliamento
DR demolizione con ricostruzione vincolata	AA ampliamento x adeguamento
	CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto	
-------------------	--

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
Strumento Diretto			0,25	0,30	8 (*)	2 (*)
(*) fatti salvi eventuali maggiori H e Np, esistenti						

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Per destinazioni tr3 Sus = 100% Sul ampliamento da convenzionare in uso pubblico

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.9

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/9

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa;
parzialmente in Classe IIIa1

PRESCRIZIONI

- 1** Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna
- 2** Nei settori in classe IIIa1 è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; in questa classe è unicamente ammessa la realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico, con particolare riferimento alle vie di comunicazione di particolare interesse, alle reti tecnologiche, agli impianti di smaltimento rifiuti, qualora non diversamente localizzabili.
Per questi interventi si dovrà prevedere, a livello di studio di fattibilità, una approfondita verifica di fattibilità geomorfologica, geotecnica ed idrogeologica, sviluppata secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e dalla L.R. n° 45 del 09/08/1989 e successive circolari esplicative, tramite approfondite verifiche dirette eseguite secondo modalità di indagine consolidate e codificate

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 vincoli sovraordinati

- 1** l'area è localizzata all'interno del vincolo "Galassino"
- 2** è ricompresa nel bacino idrografico del Rio Toet

2 intervento di ampliamento x adeguamento igienico-funzionale

- 1** in caso di saturazione degli indici di edificabilità è concesso, una sola volta, l'incremento del 20% della Sul di edifici uno-bifamiliari esistenti, con un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq
- 2** Per la destinazione terziario-ristorativa (tr3) è ammesso l'intervento di ampliamento igienico-funzionale del 20% della Sul esistente

3 compatibilità ambientale

La destinazione d'uso **c** e tr3 è ammessa unicamente per l'ambito contrassegnato con il codice **a**.
La destinazione tr3 si intende limitata ai pubblici esercizi

4 interventi edificatori in atto – norme transitorie

- 1** Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano
- 2** I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

ART. 22.2.9

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
RESIDENZIALE RESIDUA**

R 1/9

5 superfici a servizi

Sono fatte salve le Sus individuate cartograficamente.

Per la localizzazione delle superfici servizi per destinazione residenziale da individuare a margine della s.p. Bardassano-Sciolze si richiama quanto convenuto tra il soggetto attuatore e l'Ente Provincia.

ART. 22.2.10

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
AGRICOLO-AMBIENTALE**

R 1/10

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area residenziale edificata con densità e grado di infrastrutturazione marginale, in contesto agricolo a morfologia collinare (collina Serra), costituita da insediamenti spontanei in suoli ad elevata criticità geologica e media-alta acclività.
(ex-area Rbr)

FINALITA' DEL PRG

Conservazione dell'edificato esistente tramite interventi di recupero, riqualificazione edilizia e manutenzione dell'esistente.

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo

RE ristrutturazione edilizia
DR demolizione con ricostruzione vincolata
AA ampliamento x adeguamento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
Strumento diretto			esistente	esistente	esistente	esistente

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Non richiesti

PARAMETRI - MORFOLOGICI

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto del contesto paesistico-ambientale di appartenenza, con utilizzo di materiali tradizionali.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.10

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
AGRICOLO-AMBIENTALE**

R 1/10

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIa per la zona di cresta.

Classe IIIb1 per le aree edificate site lungo il versante collinare non coinvolte da fenomeni di dissesto.

Classe IIIb2 per le aree edificate site lungo il versante collinare interessate da fenomeni di dissesto.

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, considerando in ogni caso una fascia di rispetto dal ciglio delle scarpate di almeno 10 metri.
2. Nei settori in classe IIIb1 non sono ammessi interventi di nuovo impianto, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda, anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008), nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
3. Nei settori in Classe IIIb2 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, mentre non sono consentiti ampliamenti e/o mutamenti di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio; per tali aree si dovrà inoltre attivare un piano di monitoraggio in funzione della tipologia dei dissesti individuati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 vincoli sovraordinati

1. l'area è inserita all'interno del vincolo "Galassino"

2 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 è concesso, una sola volta, l'incremento del 20% della Sul di edifici uno-bifamiliari esistenti, con un massimo di 25 mq

ART. 22.2.11

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
PAESISTICO-AMBIENTALE**

R 1/11

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Insedimento a margine della strada collinare di Bussolino, in contesto panoramico-ambientale, caratterizzato da tipologia estensiva, localizzato in settori territoriali caratterizzati da forti limitazioni urbanistiche, dovuta alla fragilità geologica dei suoli (ex-area Rcb)

FINALITA' DEL PRG

Manutenzione ordinaria dell'esistente, senza incrementi edificatori

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR restauro e risanamento conservativo

RE ristrutturazione edilizia
AA ampliamento x adeguamento
CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE

strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
Strumento diretto			esistente	esistente	esistente	esistente

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Non richiesti

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.2.11

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN CONTESTO
PAESISTICO-AMBIENTALE**

R 1/11

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe **IIIb1**
parzialmente Classe **IIIa1**

PRESCRIZIONI

- 1** Nei settori in classe IIIb1 non sono ammessi interventi di nuovo impianto, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti degli edifici esistenti non superiori a 25 mq. di superficie utile lorda¹⁾, anche con modesti incrementi di carico antropico, purché di loro pertinenza e in un raggio di 5 – 6 metri (determinato in funzione delle caratteristiche proprie del sito) dagli edifici stessi, previa accurata verifica di fattibilità basata su indagini geognostiche dirette, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008), nonché tutti gli interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
- 2** Nei settori in classe IIIa1 è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; in questa classe è unicamente ammessa la realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico, con particolare riferimento alle vie di comunicazione di particolare interesse, alle reti tecnologiche, agli impianti di smaltimento rifiuti, qualora non diversamente localizzabili.
Per questi interventi si dovrà prevedere, a livello di studio di fattibilità, una approfondita verifica di fattibilità geomorfologica, geotecnica ed idrogeologica, sviluppata secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e dalla L.R. n° 45 del 09/08/1989 e successive circolari esplicative, tramite approfondite verifiche dirette eseguite secondo modalità di indagine consolidate e codificate

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1** è concesso, una sola volta, l'incremento del 20% della Sul di edifici uno-bifamiliari esistenti, con un massimo di 25 mq

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

parti del territorio, comprendenti lotti liberi ineditati, interclusi o a margine del tessuto urbano, la cui utilizzazione non comporta costi di soglia da infrastrutturazione

classificate ai sensi dell'art.13 lett.f) L.R.56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

utilizzazione edificatoria in funzione residenziale

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto	Per ambito R2/1
Strumento diretto convenzionato	Obbligatorio per gli ambiti individuati R2/2 ed esteso a tutta l'area perimetrata
SUE	Obbligatorio per l'ambito R2/3

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Aree	modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
R 2/1	Strumento diretto			0,25	0,30	8	2
R 2/2a	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2
R 2/2b	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2
R 2/2c	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

R 2/3							
	SUE esteso a tutta l'area		0,30	0,50	0,30	11	3

Si richiamano le ulteriori prescrizioni specifiche, relative alle aree individuate

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Si richiamano le ulteriori prescrizioni specifiche, relative alle aree e sub-aree individuate

PARAMETRI AMBIENTALI

$I_p = 50\% S_f$

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

Si richiama l'art.16.1 per tutela del verde.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13 delle presenti Norme

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I prevalente
Classe IIa parzialmente per morfologia collinare a moderata pendenza

PRESCRIZIONI

- Classe I**
non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico;
tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11/3/1988
- Classe IIa** per morfologia collinare a moderata pendenza
Nella porzione di classe II a qualsiasi intervento che aumenti la capacità insediativa deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque dei versanti di monte, in modo da evitare che le stesse possano interferire negativamente con le nuove opere in progetto. È sempre richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).
Vedasi inoltre le N.T.A. di carattere geologico allegate al vigente P.R.G.C.).

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

**ULTERIORI PRESCRIZIONI
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AREA N. 2/1

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 6307
Sus interne DA DISMETTERE	mq -	SUL MAX REALIZZABILE	mq 1577

- Sus = monetizzazione per quantità pari a 30 mq/35 mq Sul = mq. 1352
- Parte dell'ambito è localizzato in Classe **Ila**

AREA N. 2/2

AMBITO N. 2/2a

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 3972	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 3343
Sus interne DA DISMETTERE	mq 520	SUL MAX REALIZZABILE	mq 993

- Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 689-520 = 169 mq
- La capacità edificatoria residua dell'area è data dalla differenza tra Sul teorica e Sul esistente

AMBITO N. 2/2b

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 5578	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 4607
Sus interne DA DISMETTERE + area per ampliamento viabilità	mq 847	SUL MAX REALIZZABILE	mq 1395

- Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 974-847 = 127 mq

AMBITO N. 2/2c

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 10089	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 8615
Sus interne DA DISMETTERE	mq 1392	SUL MAX REALIZZABILE	mq 2522

- Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 2161-1392 = 769 mq

AREA N. 2/2 – prescrizioni particolari

L'accessibilità viaria alla S.P. 97 potrà avvenire esclusivamente con derivazioni adeguatamente attrezzate, previo progetto approvato dall'Ente Provincia.

AREA N. 2/3

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 13110	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 8465
Sus interne DA DISMETTERE + area per viabilità	mq 2307	SUL "interna" MAX REALIZZABILE	mq 3933

- Sus = monetizzazione della differenza tra Sus dimesse e standard pari a 30 mq/35 mq Sul
La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto.

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

- Obbligo di reperimento quota di E.R.P ex-artt. 7-8 legge 10/77 pari a 20% Sul totale teorica
- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 4232 mq , nel rispetto di $U_f=0,50$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 299, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.16.1
La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa
- relativamente al lotto di terreno localizzato tra la strada esistente a nord e la prevista viabilità di collegamento ad est (proseguimento dell'attuale via Gramsci) il piano di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi è definito dalla quota media della viabilità esistente a nord, in considerazione della caratteristica dell'area, costituita da morfologia depressa.

ART. 22.4.1

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/1

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area ineditata a basso grado di infrastrutturazione, urbanisticamente interstiziale ad aree edificate, deputata al completamento urbanistico del territorio

Classificata ai sensi dell'art.13 lett.g) L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

utilizzo edificatorio finalizzato alla definizione della connotazione urbana del territorio, con adeguata dismissione di aree per servizi

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'	Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
SUE esteso a tutta l'area	0,20	0,40	0,30	8-11	2-3

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Dismissione aree per POLO SCOLASTICO – vedere “ulteriori prescrizioni”-caratteristiche dimensionali dell'ambito di trasformazione

PARAMETRI AMBIENTALI

Ip = 50% Sf

L'area libera di pertinenza fondiaria destinata a verde dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto di tipo autoctono

L'area interessata dalla fascia di pertinenza fluviale del Rio deve essere salvaguardata e potrà essere destinata a verde condominiale.

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

ART. 22.4.1

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/1

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	Classe I	prevalente
	Classe IIa	parzialmente per morfologia collinare a moderata pendenza
	Classe IIIa2	parzialmente per l'area di pertinenza fluviale
PRESCRIZIONI		
1. Classe I e IIa Qualsiasi intervento di nuova edificazione deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque dei versanti di monte, in modo da evitare che le stesse possano interferire negativamente con le nuove opere in progetto. È sempre richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008). Vedasi inoltre le N.T.A. Di carattere geologico allegate al vigente P.R.G.C.. 2. Classe IIIa2 per l'area di pertinenza fluviale Sono vietati nuovi interventi edificatori. Sono ammesse le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, previa accurata verifica di fattibilità		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 prescrizioni morfologiche

La tipologia edilizia dei fabbricati dovrà riproporre o reinterpretare i caratteri della tradizione costruttiva locale. I progetti edilizi dovranno essere integrati da verifiche di qualità progettuale e di inserimento paesaggistico ambientale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 48159	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 23591 (**)
Sus interne DA DISMETTERE	mq 20234 x	SUL MAX REALIZZABILE	mq 9436
polo scolastico + area x viabilità		(mq. 23591x0,40mq/mq)	
- La realizzazione della viabilità è posta a carico del soggetto attuatore, secondo modalità da definire in sede di convenzione. - È richiesta l'individuazione di una quota minima di Sul x interventi di E.R.P. di tipo agevolato-convenzionato ex-artt.7-8 legge 10/77, pari al 20% della Sul teorica totale realizzabile. - Indice insediativo= 40 mq/ab - Richiesta individuazione di aree x parcheggio di uso pubblico preferibilmente in fregio alla viabilità principale prevista: standard = 5 mq/40 mq Sul - È ammessa la realizzazione su n.3 pft..di una quota di Sul pari al 20% della Sul totale L'articolazione dello sky-line dovrà privilegiare i corpi centrali o gli angoli degli edifici, al fine di riproporre modelli tipologici della tradizione locale: le antiche "Vigne". Preferibilmente i suddetti corpi di fabbrica dovranno essere posizionati nella parte ovest dell'area, a Sx del Rio Fej. (**) Sf al netto della quota di aree x servizi da reperire (Sf lorda =24795 -9632/40x5)			

ART. 22.4.2

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area ineditata a basso grado di infrastrutturazione, limitrofa ad aree edificate, deputata al completamento urbanistico del territorio

classificate ai sensi dell'art.13 lett.g) L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

utilizzo edificatorio finalizzato alla definizione della connotazione urbana del territorio, con adeguata dismissione di aree per servizi

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

	modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
	SUE esteso a tutta l'area		0,20	0,40	0,30	8	2

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere ulteriori prescrizioni - caratteristiche dimensionali dell'ambito di trasformazione

PARAMETRI AMBIENTALI

Ip = 50% Sf

L'area libera di pertinenza fondiaria destinata a verde dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto di tipo autoctono

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

ART. 22.4.2

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/2

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I** : non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 prescrizioni morfologiche

La tipologia edilizia dei fabbricati dovrà riproporre o reinterpretare i caratteri della tradizione costruttiva locale. I progetti edilizi dovranno essere integrati da verifiche di qualità progettuale e di inserimento paesaggistico ambientale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE mq 21320	SUPERFICIE FONDIARIA mq 11620
SUP.A SERVIZI "interni" DA DISMETTERE mq 3958 + area x viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 4264
• Ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 4648 mq , nel rispetto di $U_f=0,40$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 384, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La capacità edificatoria deve essere derivata esclusivamente dalle aree costituenti il "polo scolastico" di via Foratella. La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • La realizzazione della viabilità è posta a carico del soggetto attuatore, secondo modalità da definire in sede di convenzione. • È richiesta l'individuazione di una quota minima di Sul x interventi di E.R.P. ex-artt. 7-8 legge 10/77 e s.m.i. pari al 20% della Sul realizzabile • Indice insediativo = 40 mq Sul/ab • Il progetto relativo alla rotatoria prevista sulla SP 97 dovrà individuare e garantire un nuovo ed adeguato accesso al fabbricato denominato "Villa Eugenia".	

ART. 22.4.3

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/3

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area ineditata a basso grado di infrastrutturazione ad aree edificate, deputata al completamento urbanistico del territorio

classificate ai sensi dell'art.13 lett.g) L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

utilizzo edificatorio finalizzato alla definizione della connotazione urbana del territorio, con adeguata dismissione di aree per servizi

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'	Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
SUE	0,20	0,30	0,30	7	2

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere ulteriori prescrizioni - caratteristiche dimensionali dell'ambito di trasformazione

PARAMETRI AMBIENTALI

$I_p = 50\% S_f$

Il posizionamento dei fabbricati dovrà garantire una fascia di protezione di verde ambientale con profondità di almeno mt. 20, in posizione parallela alla via del Cerreto.

L'area libera di pertinenza fondiaria destinata a verde dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto di tipo autoctono

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

ART. 22.4.3

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/3

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I** : non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico;
tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 prescrizioni morfologiche

La morfologia planimetrica dell'insediamento dovrà ricalcare la linearità della preesistenza edificata di alto valore ambientale (Villa Lucchina).
In sede progettuale dovrà essere verificata la possibilità del recupero, anche tramite traslazione planimetrica, dell'accesso esistente di antica formazione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE mq 13575	SUPERFICIE FONDIARIA mq 11389
SUP.A SERVIZI "interni" DA DISMETTERE = mq 1692 + area x viabilità in fregio alla via Cerreto	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 2715
- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 3416 mq , nel rispetto di $I_f=0,30$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 701, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La capacità edificatoria deve essere derivata esclusivamente dalle aree costituenti il "polo scolastico" di via Foratella. La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa - Sus = monetizzazione della differenza tra Sus dismesse e standard pari a 30 mq/40 mq Sul La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. - L' ampliamento e adeguamento della strada del Cerreto è poste a carico del soggetto attuatore, per la porzione interessata dalla St definita dal SUE, secondo modalità da definire in sede di convenzione.	

ART. 22.4.4

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/4

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area ineditata, limitrofa ad aree edificate, deputata al completamento urbanistico del territorio
classificate ai sensi dell'art.13 lett.g) L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

utilizzo edificatorio finalizzato alla definizione della connotazione urbana del territorio, con adeguata
dismissione di aree per servizi

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE	
------------	--

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

	modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
	SUE		0,20	0,45	0,30	11	3

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere ulteriori prescrizioni specifiche

PARAMETRI AMBIENTALI

Ip = 50% Sf

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

E' fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione
delle aree a verde privato.

ART. 22.4.4

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

R 3/4

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I** : non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico;
tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008

ULTERIORI PRESCRIZIONI

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 20.816	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 10.861
Sul interne DA DISMETTERE = mq 6029 + area x viabilità		SUL "interna" MAX REALIZZABILE	mq 4163
• Ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 4887 mq , nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 724, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • La realizzazione della viabilità è posta a carico del soggetto attuatore, secondo modalità da definire in sede di convenzione. • È richiesta l'individuazione di una quota minima di Sul x interventi di E.R.P. ex-artt. 7-8 legge 10/77 e s.m.i. pari al 20% della Sul realizzabile			

ART. 22.6.1

AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA

P 1/1

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area con impianti artigianali ed industriali consolidati
(ex-area Pb2)

FINALITA' DEL PRG

conferma delle attività esistenti

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
p1 – p3 – p4 - p5	sp

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	NC nuova costruzione
MS manutenzione straordinaria,	DR demolizione con ricostruzione vincolata
RR. restauro e risanamento conservativo	S sostituzione edilizia
RE ristrutturazione edilizia	D demolizione senza ricostruzione
	AA ampliamento x adeguamento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto	
-------------------	--

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	
Strumento diretto		-	0,60	0,50	11 (*)	
(*) esistente se maggiore						

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Sus = 10% Sf asservita per ampliamento e completamento produttivo

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi art.16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

ART. 22.6.1

AREA PRODUTTIVA CONSOLIDATA

P 1/1

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIc

PRESCRIZIONI

- 1** Qualsiasi intervento che aumenti la capacità insediativa dell'area deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque del Rio di Valle Baudana e devono essere individuati interventi per scongiurare il ristagno di acque superficiali nell'area. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati al di sotto della quota dell'attuale piano campagna. Inoltre è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti entro il 10% di superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico – funzionale coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio.

2 superficie a servizi

in sede di ristrutturazione e di nuova costruzione è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77.

E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse.

E' ammessa la monetizzazione di Sus per interventi di ampliamento con Sul max = 100 mq, per adeguamento funzionale di impianti esistenti

3 prescrizioni ambientali

ai fini del rilascio dei permessi abilitativi dovrà essere assicurata la realizzazione o la sussistenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intera unità produttiva.

4 prescrizioni morfologiche

- i materiali utilizzati per recinzioni e nuove costruzioni o adeguamenti di edifici dovranno garantire un corretto inserimento ambientale.
- le recinzioni su strada pubblica o aree visivamente percepibili da spazi pubblici dovranno essere del tipo a giorno o schermate da cortine "sempreverde".

5 limitazioni e vincoli idrogeologici

- vincolo di inedificabilità assoluta fascia di protezione del Rio di Valle Baudana mt.50

ART. 22.6.2

**AREA PRODUTTIVA PER TRATTAMENTO
MATERIALI INERTI**

P 1/2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area attualmente utilizzata per frantumazione e lavorazione e trasformazione di materiali inerti
Localizzata a margine della fascia orografica destra del fiume Po e compresa nell'area protetta del PO
– area **N2** della fascia di pertinenza fluviale (FPP)
Già individuata dal vigente Piano (ex-area Pe)

FINALITA' DEL PRG

Conferma e regolamentazione dell'attività esistente, trasformazione per attività compatibili con destinazione N2 del Piano d'Area del Fiume Po a seguito di trasferimento o cessazione dell'attività.

DESTINAZIONI D'USO

p5 - p6

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STANDARD URBANISTICI (Sus)

PARAMETRI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIIa2
Classe IIIb2

PRESCRIZIONI

1 Classe IIIa2 e IIIb2

Non sono ammessi interventi che aumentino la capacità insediativa dell'area. Inoltre è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area con presenza di impianti produttivi esistenti ed in progetto già individuata dal PRGC approvato (ex-area Pc)

FINALITA' DEL PRG

conferma con possibilità di ampliamento delle unità produttive esistenti, completamento urbanistico attraverso l'utilizzo degli spazi interclusi tramite preventiva predisposizione di S.U.E., per localizzazione e rilocalizzazione attività produttive non inquinanti.

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
p1 - p4	sp

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo
RE ristrutturazione edilizia

NC nuova costruzione
DR demolizione con ricostruzione vincolata
S sostituzione edilizia
D demolizione senza ricostruzione
AA ampliamento x adeguamento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto	
Strumento diretto convenzionato	ambito P2/1 e P2/2 per interventi di nuova costruzione e/o ampl.to
SUE	per ambito perimetrato e individuato con codice P 2/3 , esteso ad una unità minima di intervento = 10.000 mq

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	
Strumento diretto		-			11	
Strumento diretto conv.to		-	0,80 -0,50	0,50	11	
SUE (*)		0,30		0,40	11	
(*) per area P 2/3						
Vedere ulteriori prescrizioni						

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere prescrizioni specifiche

PARAMETRI AMBIENTALI

Le superfici libere dovranno essere opportunamente attrezzate per la raccolta delle acque di "prima pioggia"

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Esistenti

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

P2/2 - P2/3

Classe I la porzione sopra il terrazzo morfologico;

Classe IIc la porzione inferiore.

P 2/1 Classe I

PRESCRIZIONI

- 1** Nei settori in Classe **I** non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008 .
- 2** Gli interventi rientranti in Classe **IIc** devono essere valutati in relazione alla criticità idraulica e alla vulnerabilità attraverso dettagliate verifiche idrauliche e geologiche, volte a definire nel dettaglio gli interventi e gli accorgimenti tecnici necessari per eliminare e mitigare le criticità presenti. Inoltre è richiesta la verifica della capacità portante dei terreni di appoggio (ex- DM 14/01/2008)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti entro il 10% di superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico - sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio.

2 superficie a servizi

In sede di ristrutturazione e di nuova costruzione e ampliamento è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77.

Per interventi sottoposti a SUE è prescritta la dismissione di $S_{us} = 20\%$ della S_t .

E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse.

Le aree dimesse dovranno essere così individuate:

- per area P2/3 sottoposta a SUE secondo individuazione cartografica
- per restanti aree in fregio alla viabilità principale o di servizio, o secondo indicazione cartografica delle Tavole di Piano

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

3 prescrizioni ambientali

- 1** L'area classificata a servizi, localizzata tra il fabbricato "ex-opificio Sobrero" e la ex-SS 590 assume rilevanza di verde privato di valore ambientale, con funzione di salvaguardia paesaggistica del fronte del fabbricato, e di "filtro ambientale" tra l'area produttiva e gli insediamenti urbani residenziali.
Non sono ammesse alterazioni dello stato dei luoghi se non per quanto connesso alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle alberature esistenti e dell'area prativa, fatte salve ulteriori indicazioni del presente PRG.
- 2** Nelle aree a confine con aree classificate residenziali è prescritto una fascia di arretramento di mt. 20 da destinare a verde privato piantumato con alto fusto o servizi pubblici.
In ogni caso deve essere garantita una distanza non inferiore a mt. 30 dagli edifici residenziali esistenti anche ricompresi in aree esterne a quelle di intervento, e fatte salve eventuali maggiori distanze rilevabili dall'indicazione cartografica.
- 2** Viene stabilita una fascia di arretramento stradale inedificabile lungo la ex-SS 590 pari a mt. 10,00, da osservare in area P2/2
L'area occupata da tale fascia concorre alla formazione del rapporto di utilizzazione edificatoria.

L'area a destinazione a verde individuata sul fronte strada ex-590 assolve a funzione di filtro ecologico-ambientale degli insediamenti produttivi.

E' fatto obbligo della salvaguardia fisico-morfologica dell'area individuata dal PRG a margine sud dell'area P2/2

5 prescrizioni morfologiche

- i materiali utilizzati per recinzioni e nuove costruzioni o adeguamenti di edifici dovranno garantire un corretto inserimento ambientale.
- tutte le recinzioni prospettanti sulla viabilità principale dovranno essere del tipo a giorno e schermate da cortine "sempreverde".

6 vincoli

- Il fronte dell'edificio dell'ex-opificio "Sobrero" e dei fabbricati ex-uffici, attualmente destinati a residenza si intendono vincolati.

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

6 prescrizioni costruttive

In corrispondenza dell'immissione nella ex-SS 590 dovrà essere realizzato adeguato svincolo per la nuova viabilità di collegamento tra la ex-SS 590 e la nuova area di completamento P 2/3.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere posizionati indicativamente a + cm 50 rispetto al piano di campagna esistente.

Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate opere per il deflusso delle acque meteoriche.

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati,

ULTERIORI PRESCRIZIONI

AREA P2/1

Uf = 0,80 mq/mq

H = 11 mt.

Rc = 50%

AREA P2/2

Uf = 0,50 mq/mq

H = 11 mt. da piano campagna

Rc = 50%

AREA P2/3

Uf = 0,30 mq/mq

H = 11 mt. da piano campagna

Rc = 40%

ART. 22.9.1	AREA COMMERCIALE ESISTENTE	T 1
--------------------	-----------------------------------	------------

CARATTERISTICHE DELL'AREA	
Area occupata da struttura commerciale tipo L1 , come classificata ed individuata nel documento "INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 e DELLA L.R. 28/99", approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2007.	
FINALITA' DEL PRG	
Conferma attività in atto	
DESTINAZIONI D'USO	
esistente	
TIPO DI INTERVENTO	
Tutti gli interventi di cui all'art. 11	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Strumento diretto	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
esistenti	
STANDARD URBANISTICI (Sus)	
Esistenti	
PARAMETRI AMBIENTALI	
vedi art.16.6	
AREE A PARCHEGGIO PRIVATO	
Esistenti	
PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO	
CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	Classe I
PRESCRIZIONI	
1	Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11/3/1988.

ART. 22.10.1

AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE

T 3

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area costituita da superfici libere ex-produttive (previste in PRG) di riconversione urbanistica destinata alla localizzazione di attività commerciali L2 individuata nel documento "INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 e DELLA L.R. 28/99", sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. 563-13414/99, modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006", approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2007 e D.C.C. n.32 del 25/11/2010, e per attività turistico-alberghiere

FINALITA' DEL PRG

Riconversione e utilizzo dell'area per attività terziario-commerciali tipo L2 e attività terziarie alberghiere e ristorative

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
c- tr3 - tr2	st

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE di iniziativa pubblica

art.32 comma 3) punto 1) L.r. 56/77 e s.m.i.
(Piano Particolareggiato di esecuzione art. 13 L.1150/42)

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'		It mc/mq	If mq/mq	Rc mq/mq	H mt	
SUE		0,40 (*)		0,60	11 (*)	
(*) salvo ulteriore definizione in sede di SUE						

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Destinazioni **c** = si richiama l'allegato "B"

Destinazioni **tr3-tr2** Sus= 100mq/100mq Sul

PARAMETRI AMBIENTALI

vedi "ulteriori prescrizioni urbanistico-ambientali"

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Da definire in sede di SUE

ART. 22.10.1

AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE

T 3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIc

PRESCRIZIONI

1 Classe IIc

Qualsiasi intervento che aumenti la capacità insediativa dell'area deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque del Rio di Valle Baudana e devono essere individuati interventi per scongiurare il ristagno di acque superficiali nell'area. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati al di sotto della quota dell'attuale piano campagna. Inoltre è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

2 Si richiamano le indicazioni riportate al capitolo "Aspetti idrogeologici" della Relazione Idraulica – elaborato IDRO 4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 ambiti vincolati

- vincolo di inedificabilità assoluta fascia di protezione del Rio di Valle Baudana mt.50
- vincolo di tutela paesaggistica: fascia di profondità mt.150 dalla sponda del Rio di Valle Baudana
- fascia di inedificabilità mt.30 da viabilità provinciale (ex-SS 590), sino alla definizione del tracciato della tangenziale Est.

2 prescrizioni morfologiche

Da definire in sede di SUE

3 strutturazione urbanistica

L'area è suddivisa in n.2 sub-aree, separate dalla nuova viabilità in progetto di collegamento tra la ex-SS 590 e strada del Cerreto.

La posizione della nuova viabilità e la posizione delle sub-aree potrà essere modificata in sede di SUE

4 caratteri progettuali e dimensionali dell'intervento

La quantità di superficie territoriale computabile ai fini della definizione da destinare alla localizzazione commerciale NON potrà essere superiore a mq. 38.000, per una Sul risultante pari a mq. 15.200 (fatte salve ulteriori disposizioni in sede di SUE).

5 compatibilità localizzativa

La costruzione di stazioni di servizio e rifornimento carburanti è ammessa senza particolari limitazioni, comunque da realizzare in sede di attuazione del SUE.

ART. 22.10.1**AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE****T 3****ULTERIORI PRESCRIZIONI URBANISTICO-AMBIENTALI**

- 1** Ai fini della mitigazione degli impatti dovrà essere prevista in sede di SUE la realizzazione di interventi di riforestazione e sistemazione della fascia ripariale del Rio di Valle Baudana, nel tratto compreso tra la ex-SS 590 e il canale Cimena, quale opera di urbanizzazione indotta, previo nulla-osta del Settore Regionale OO.PP.
- 2** Le fasce perimetrali gravate da vincolo di inedificabilità dovranno essere adeguatamente sistemate con alberature di alto fusto, fatta salva la realizzazione di parcheggi.
- 3** Il sistema di smaltimento delle acque superficiali e sul suolo dovrà essere conforme alla normativa vigente (art.32 Piano di Tutela delle acque)
Le superfici scoperte pavimentate destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con sistemi drenanti (marmette autobloccanti forate, ecc.) e sistemi per evitare la dispersione di oli e altre sostanze inquinanti nel sottosuolo
Le superfici destinate alla viabilità dovranno utilizzare dei materiali massimamente drenanti.
- 4** Il nuovo insediamento dovrà tener conto dell'ambiente periurbano presente ed essere progettato nel rispetto di un corretto inserimento della struttura, nel contesto paesaggistico.
L'edificio dovrà essere progettato e realizzato secondo criteri eco-compatibili (uso di materiali ecologici, alta efficienza energetica, caratteristiche finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. ecc.)
- 5** $I_p = 50\% S_f$
- 6** Ulteriori disposizioni di mitigazione ambientale potranno essere definite in sede di SUE.
- 7** In sede di progettazione dovranno essere poste particolari attenzioni all'inserimento paesaggistico, all'uso di materiali, colori e rifiniture che dovranno essere coerenti con il contesto.

ART. 22.11.1	AREA AGRICOLA	A
---------------------	----------------------	----------

CARATTERISTICHE DELL'AREA
Area utilizzata a fini agricoli

FINALITA' DEL PRG
Valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, tutela ed efficienza delle unità produttive (art. 25 comma 1° L.R. 56/77 e s.m.i.)

DESTINAZIONI D'USO
a1- a2 - a3- a4 - a5

TIPO DI INTERVENTO	
MO manutenzione ordinaria	NC nuova costruzione
MS manutenzione straordinaria,	S sostituzione edilizia
RR. restauro e risanamento conservativo	AM ampliamento
RE ristrutturazione edilizia	AA ampliamento x adeguamento
DR demolizione con ricostruzione vincolata	CD cambiamento di destinazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Strumento diretto	con atto d'obbligo ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 25, 7° e 8° comma

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI			
If mc/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
(*)	0,3	7,50	2
(*) If = commi 12°-13°-15°-16°-18°-19° art.25 L.R.56/77 e s.m.i.			
(**) Sul = V/3 , dove V=volume edificabile 3 = altezza convenzionale			

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO	
CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	vedere carta di sintesi
PRESCRIZIONI	
Si richiamano le indicazioni riportate nella carta di sintesi	

ART. 22. 11.1

AREA AGRICOLA

A

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 rilascio titolo abilitativi - quantità edificabile

- 1 Il permesso di costruire è rilasciato ai soggetti previsti dall'art.25, 3°, 4' e 10° comma L.R. 56/77.
- 2 Per le residenze rurali, nel limite della volumetria prescritta il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinata dal n° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella "A" allegata.
Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. (66 mq di Sul) e 150 mc. (50 mq di Sul) per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc.400. (133 mq Sul)

2 recupero edifici rurali abbandonati

- 1 Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere MA,MS,RR,RE, del precedente art.11 senza aumento di volume e possono essere destinati ad usi civili **r - c** e **tr3** con permesso di costruire oneroso, soltanto se dotati di efficienti allacciamenti al pubblico servizio.

3 compatibilità localizzativa

- 1 Sono ammesse attività per il tempo libero **tr4** compatibili con la coltivazione dei fondi che non comportino trasformazione del suolo.

4 strutture ed attrezzature di servizio

- 1 **serre**
Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa l'autorizzazione per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alla seguenti condizioni:
 - a) la superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita;
 - b) l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt.4;
- le distanze minime non siano inferiori a mt.10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal PRGC) e da confini, e mt. 20 dalle sponde fluviali salva autorizzazione della Commissione Locale per il Paesaggio.
 - c) sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque.
 - e) per la realizzazione di serre del tipo a tunnel, di larghezza non superiore a metri 6 e altezza non superiore a metri 3, è prescritta una distanza minima dagli altri edifici di metri 3, ovvero metri 5 se trattasi di pareti finestrate ad uso abitativo, fermo restando le distanze minime di mt.20 dalle sponde fluviali, metri 5 dai confini e le fasce di rispetto stradale previste dal PRGC.

ART. 22. 11.1

AREA AGRICOLA

A

2 bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli

I soggetti non imprenditori agricoli possono realizzare bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli con sup. coperta non superiore a 16 mq. e H. non superiore a mt. 3 misurata al colmo, con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo, quale pertinenza dichiarata con atto unilaterale di fondi coltivati superiori a 2000 mq.

Tali edifici saranno in muratura finita, intonaco a civile e copertura in tegole di laterizio. In alternativa possono essere realizzati prefabbricati in legno con copertura in lamiera verniciata.

Tali edifici sono assentibili nelle aree di cui al precedente art. 10 con le procedure autorizzative in esso previste.

Le presenti strutture NON sono ammesse nelle aree Ara

5 insediamenti agricoli in area impropria

- 1** Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo MA, MS, RR art.10 senza aumento di volume, sono ammessi interventi dei tipo RE e NC in caso di cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento.

6 vincoli sovraordinati

Nelle aree incluse nel Piano d'Area del Po valgono le disposizioni limitative di cui all'art. 10.C delle presenti norme, nonché quelle contenute negli stessi piani citati.

L'area agricola a valle della S.S. 590 ricade nelle zone N2, N3 e A1 e A2 del Piano d'Area, come riportato nella tabella "aree agricole vincolate".

Per le aree agricole boscate e soggette a vincolo idrogeologico individuato in cartografia si rimanda al regime autorizzativo di cui ai precedenti artt. 9.F e 10.B3.

7 prescrizioni morfologiche

Ogni intervento, sia per la realizzazione di residenze rurali che di strutture agricole, dovrà garantire un corretto inserimento ambientale.

La C.I.E. potrà fissare, di volta in volta, delle prescrizioni in merito alla tipologia dei materiali e all'aspetto cromatico dei vari elementi costruttivi.

AREE AGRICOLE VINCOLATE

CARATTERISTICHE DELL'AREA e NORMATIVA SPECIFICA

SIMBOLOGIA

AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE

Caratteristiche:

Aree libere destinate all'attività agricola, contigua agli abitati, od interclusa e limitrofa al sistema dei corsi d'acqua, e costituente naturale cornice ambientale

Finalità del PRG

salvaguardia fisico-morfologica con vincolo di inedificabilità; ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, senza modificazione dello stato dei luoghi, se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione

Ara

ART. 22.11.1	AREA AGRICOLA	A
AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE Normativa destinazione ammessa: a1 si richiama l'art. 10 D.2 delle presenti norme <u>pertinenze residenziali</u> nelle aree libere di stretta pertinenza fondiaria di edifici esistenti a destinazione residenziale è ammessa la costruzione di bassi fabbricati di cui all'art.18, nonché la realizzazione di recinzioni.		Ara
AREA AGRICOLA DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO Caratteristiche: zona di interesse agricolo appartenente al sistema delle aree protette della fascia fluviale del PO, senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo Finalità del PRG conferma della destinazione in atto e ammesse Normativa destinazione ammessa: a1 si richiama l'art. 10 7.3.2 delle presenti norme e l'allegato C		A1
AREA AGRICOLA DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO Caratteristiche: zona di interesse agricolo appartenente al sistema delle aree protette della fascia fluviale del PO, con parziali limitazioni all'uso agricolo Finalità del PRG conferma della destinazione in atto e ammesse Normativa destinazione ammessa: a1 si richiama l'art. 10 7.3.2 delle presenti norme e l'allegato C		A2
AREA AGRICOLA DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO Caratteristiche: zona di interesse naturalistico appartenente al sistema delle aree protette della fascia fluviale del PO, costituente zona di primario interesse Finalità del PRG salvaguardia fisico-morfologica , conferma della destinazione in atto e ammesse Normativa si richiama l'art. 10 7.3.1 delle presenti norme e l'allegato C		N2

ART. 22.11.1	AREA AGRICOLA	A
---------------------	----------------------	----------

AREA AGRICOLA DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO	N3
Caratteristiche: zona di interesse naturalistico appartenente al sistema delle aree protette della fascia fluviale del PO, di integrazione tra aree naturali ed agrarie	
Finalità del PRG salvaguardia fisico-morfologica , conferma della destinazione in atto e ammesse	
Normativa si richiama l'art. 10 7.3.1 delle presenti norme e l'allegato C	

AREA AGRICOLA BOSCATATA	
Caratteristiche: aree coperte da boschi individuate dal PTR	
Finalità del PRG Conferma attuale destinazione. In presenza di interventi edificatori è ammessa la verifica dell'esatta definizione del perimetro boscato.	
Normativa destinazione ammessa: a1 Per le aree agricole boscate e soggette a vincolo idrogeologico individuato in cartografia, si rimanda al regime autorizzativo di cui ai precedenti artt. 9.F e 10.B3.	

Le aree come sopra elencate sono individuate con retinatura e codice specifico sulle Tavole di PRG
--

ART. 22.11.1

AREA AGRICOLA

A

TABELLA A

COLTURE

TIPO	GIORNATE HA/ANNO
1. Mais	20
2. Grano	20
3. Prato	22
4. Orto intensivo	500
5. Orto pieno campo	150
6. Frutteto	130
7. Vigneto	150
8. Nocciolo	50
9. Pascolo	5
10. Menta	60
11. Fragole	300
12. Vivaio flor frutticolo	500
13. Colture floricole in pieno campo	400
14. Pioppeto e castagneto	7
15. Colture di serra	5000
16. Bosco ceduo	3

ALLEVAMENTI

TIPO	GIORNATE CAPO/ANNO
1. Vacche	8
2. Bovini da carne	3
3. Equini	6
4. Suini	1
5. Ovini	2
6. Avicunicoli	0,05

Il computo degli addetti si ricava con la seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

dove

S = Superficie delle colture in ettari

A = Numero dei capi animali in allevamento

G = Giornate lavorative per ettaro di coltura o capo animale

287 = giornate lavorative per anno per addetto

ART. 22.12.1

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE
AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Sc 1
Sc 2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree edificate o libere, in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse locale a servizio della residenza, classificabili ai sensi dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti ed individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standards di legge

DESTINAZIONI D'USO

sr

TIPO DI INTERVENTO

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art.11 per gli edifici esistenti destinati a servizi, classificati o vincolati di interesse storico-ambientale, sono ammessi, di norma, solo gli interventi compatibili con il criterio di restauro conservativo

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi da realizzarsi non hanno limitazione di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e la distanza dalle strade e dai confini, o norme emanate da leggi, decreti o istruzioni ministeriali di settore, salvo il rispetto di eventuali norme specifiche riportate nelle schede di area.

Gli ampliamenti funzionali ad attrezzature esistenti non dovranno di norma superare l'altezza del fabbricato preesistente.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi e le relative NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ART. 22.12.1

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE
AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Sc 1
Sc 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 individuazione cartografica

Sulle tavole di Piano le aree sono individuate con campitura specifica di destinazione d'uso nella TAV. n. 2 e con campitura specifica di destinazione d'uso e sigla letterale specifica del tipo di attrezzatura nelle TAVV.n.3, distinte in per attrezzature esistenti e in progetto, secondo la seguente classificazione:

- Sc 1** servizi alla persona
i attrezzature per istruzione (obbligo e pre-obbligo)
a attrezzature di interesse comune
- Sc 2** attrezzature per verde, gioco, sport e parcheggi
v verde attrezzato per sosta e gioco
vs verde attrezzato per sport
p parcheggi

le aree sono individuate con diversa campitura tra aree esistenti e in progetto, e con codice distintivo per tipologia di attrezzatura

2 compatibilità localizzativa

Per le aree di nuova formazione l'individuazione del tipo di attrezzatura ha titolo indicativo. In luogo dell'attrezzatura individuata potrà essere realizzata altra attrezzatura, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art.21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.. senza costituire VARIANTE di PIANO.

3 soggetti attuatori:

Comune o enti o associazioni, anche privati.
Nel caso di realizzazione da parte di privati il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché le modalità di uso pubblico degli impianti.

4 attrezzatura cimiteriale

Si richiamano le prescrizioni del Piano Regolatore Cimiteriale..

ART. 22.12.1

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE
AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

**Sc 1
Sc 2**

5 capacità edificatoria e ambito urbanistico di influenza

- la capacità edificatoria delle aree **Sc1e Sc2**, nel rispetto delle indicazioni stabilite nelle schede normative di area urbanistica, può essere così utilizzata:
 - a** la capacità edificatoria delle le aree **Sc1 e Sc2** localizzate all'interno degli ambiti individuati sottoposti a SUE o permesso di costruire convenzionato o atto di impegno unilaterale, è ridistribuita sulle aree edificabili comprese all'interno dell'ambito perimetrato di appartenenza; le aree **Sc1eSc2** assumono indice territoriale paritetico a quello delle aree edificabili sulle quali la capacità edificatoria viene ridistribuita.
 - b** la capacità edificatoria delle aree destinate a:
 - centro sportivo comunale
 - parco del cimitero localizzata in strada Foratella
 - area di ampliamento cimiteriale, limitrofa al perimetro sud-est dell'attuale perimetro del cimitero di Gassino
 - polo scolastico, distinta con il codice **la**, ed esterna al perimetro sottoposto a SUE
 - parcheggio a servizio dell'area di antica formazione R 0/1

può essere distribuita su tutto il territorio comunale
essa assume indice territoriale pari a 0,10 mq/mq

Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti, da attuarsi anche ai sensi dell'art.49, 5° c, L.R. 56/77° e s.m.i.
- nella "TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE AREE ESTERNE AGLI AMBITI DI INTERVENTO", allegata e parte integrante del presente articolo, sono individuate le aree che concorrono alla definizione di capacità edificatoria "esterna" delle aree normative

6 standards funzionali di superficie

Nelle aree vincolate a verde attrezzato e non, possono essere realizzate in sottosuolo aree di parcheggio privato, purché venga dismessa in diritto di superficie l'area.

L'intervento potrà essere attuato con atto di impegno che disciplini, in particolare, le modalità di dismissione dell'area in soprassuolo.

E' fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende interamente riportato nelle presenti Norme, nella misura massima complessiva del 25%.

E' sempre facoltà dei Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima di aree a parcheggio e verde prescritta per le destinazioni residenziali, a parcheggio per produttive e terziarie, all'intorno dell'area d'intervento, salvo diversa disposizione riportata nelle schede di area normativa.

ART. 22.12 .1

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE
AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

**Sc 1
Sc 2**

7 area centro sportivo

L'area destinata a centro sportivo, ricade in zona U2 del Piano d'Area del Po e in fascia C del PSFF; gli interventi ammessi sono descritti, oltre che nei precedenti commi, anche nel comma 7.3, punto 7.3.2 e nel comma 7.4, punto 7.4.3 dell'art. 10 delle presenti Norme.

L'area in oggetto si riconosce:

- nel modello di utilizzazione delle risorse (vedi Allegato C) al punto U2.2, attività sportive e ricreative richiedenti impianti attrezzati di rilievo territoriale, appositamente indicate;
- nella modalità d'intervento di modificazione delle condizioni ambientali al punto M2.1, formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi, senza consistenti modificazioni dello stato o dei caratteri dei luoghi;

8 area polo scolastico

Caratteristiche dell'area

Area ubicata nel comprensorio terriero compreso tra la via Foratella, l'area R1/2 e il rio Fej.

Finalità del PRG

Localizzazione delle attrezzature per istruzione per infanzia, scuola primaria e media, con bacino d'utenza comprendente la popolazione scolastica dei comuni dell'area collinare, limitrofi a Gassino.

Prescrizioni geologiche

si richiamano le norme di cui all'area R3/1

Prescrizioni specifiche

L'edificio dovrà essere progettato e realizzato con adeguati criteri eco-compatibili.

Dovrà essere salvaguardata la fascia di vegetazione ripariale del Rio Fej.

Salvo diverse valutazioni da verificare in sede esecutiva i fabbricati dovranno essere localizzati nella porzione ad est dell'area, delimitata dal perimetro nuova viabilità, Rio Fej, viabilità esistenti, salvaguardando la porzione ad ovest, da destinare a verde naturale e/o attrezzato.

ART. 22.12.1

**ALLEGATO
TABELLA DEI TRASFERIMENTI
DI CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE
AREE ESTERNE AGLI AMBITI DI INTERVENTO**

**Sc 1
Sc 2**

SUPERFICIE A SERVIZI DI DECOLLO	INDICE TERRITORIALE Ut	EDIFICABILITÀ DERIVATA
1- AREA CENTRO SPORTIVO COMUNALE		
Capacità residua mq. 23.255 mq. 15.250 = 38.505	mq/mq. 0,10	mq. 3850
2 - PARCHEGGIO AREA R 0/1		
mq. 2.179	mq/mq. 0,10	mq. 218
3 - AREA POLO SCOLASTICO		
mq. 13.593 + 595 = 14.188	mq/mq. 0,10	mq. 1419
4 - AREA PARCO CIMITERIALE		
mq. 6.375	mq/mq. 0,10	mq. 637
5 - AREA AMPLIAMENTO CIMITERO		
mq. 5.263	mc/mq. 0,10	mq. 526
T O T A L E		mq. 6650
AREA NORMATIVA DI ATTERRAGGIO		EDIFICABILITÀ
AREA R1/4		
Ambito 1		269
Ambito 2		433
Ambito 3		255
Ambito 4		190
Ambito 5		638
Ambito 6		341
Ambito 7		1000
Ambito 8		1340
totale		4466
AREA R 2/3		299
AREA R 3/1		
AREA R 3/2		384
AREA R 3/3		701
AREA R 3/4		724
totale		1809
T O T A L E		6574

ART. 22.13.1

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE
AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI**

Sc 4

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree libere o edificate destinate alla realizzazione di servizi sociali e/o tecnologici attinenti le attività produttive e quelle direzionali-commerciali classificabili ai sensi dell'art. 21 punti 2) e 3) L.R. 56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

Conferma del tipo di servizio e individuazione di aree per servizi sociali e/o tecnologici

DESTINAZIONI D'USO

sp -st

TIPO DI INTERVENTO

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art.9 punto B

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Uf = 0,60 mq/mq
H = 11,00 mt.,.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- la dotazione minima di aree a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico. Nel caso di interventi all'interno di centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita come superficie utile in apposite attrezzature, (comma 2° punto 3) art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.)
- non sono computabili ai fini degli standards le aree per le quali non siano previsti l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

ART. 22.14.1

AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI

Sc 3

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree occupate o destinate ad accogliere strutture edilizie ed impianti tecnologici di interesse generale

FINALITA' DEL PRG

Conferma attuali attrezzature e individuazione di nuove aree

DESTINAZIONI D'USO

f

TIPO DI INTERVENTO

Vedere prescrizioni particolari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Vedere prescrizioni particolari

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Queste aree sono così classificate:

Sc 3/1 aree per impianti di captazione acqua potabile e impianti di sollevamento

Sc 3/2 aree per impianti di depurazione

ART. 22.14.1

AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI

Sc 3

Sc 3/3 aree per la localizzazione di centraline telefoniche, centrali-cabine- stazioni per trasformazione del potenziale dell'energia elettrica.

Valgono le seguenti disposizioni:

A) - centrali telefoniche ed elettriche

fatto salvo le costruzioni esistenti, le nuove costruzioni dovranno osservare esclusivamente le norme sulla confrontanza degli edifici, la distanza tra strade e confini, o norme emanate da leggi, decreti o istruzioni ministeriali di settore.

Queste aree costituiscono destinazione d'uso propria.

B) - cabine elettriche e centraline telefoniche

dovranno osservare una distanza dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza, quando le strutture abbiano un'altezza superiore a mt 3,00.

Potranno essere localizzate sui confini e nel rispetto degli allineamenti del P.R.G. se aventi altezza inferiore.

Queste attrezzature possono essere realizzate in tutte le aree normative di PRG.

ART. 22.15.1

AREA PER SERVIZI PRIVATI

Si 4

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area libera localizzata in ambito del Piano d'Area del PO

FINALITA' DEL PRG

Area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative private, compatibili con gli usi ammessi dal Piano d'area

DESTINAZIONI D'USO

tr4

TIPO DI INTERVENTO

NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE

SUE esteso a tutta l'area

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ut. = 0,04 mq/mq
H = 4,50 mt.
Sus = 40% St da destinare a parcheggio

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE - CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe I

PRESCRIZIONI

Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area ricade in zona A2 della fascia protetta del Po.

L'area in oggetto si riconosce:

- nel modello di utilizzazione delle risorse (vedi Allegato) al punto U2.1, attività sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;
- nella modalità d'intervento di modificazione delle condizioni ambientali al punto M2.1, formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruttivi, senza consistenti modificazioni dello stato o dei caratteri dei luoghi;
- nelle condizioni di intervento al punto C2, interventi previsti dal PRGC subordinati a preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale.

ART. 22.16.1

EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI TUTELA CULTURALE

B

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Singoli edifici di carattere storico- artistico di cui alla L.R. 56/77, art. 24, punto 2

FINALITA' DEL PRG

Tutela e valorizzazione del bene

DESTINAZIONI D'USO

sr - r - tr3

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,

RR. restauro e risanamento conservativo

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

Strumento diretto convenzionato per interventi di recupero che prevedano Sul > 500 mq, per destinazioni r e tr3

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

destinazioni residenziali: monetizzazione di una quantità pari a 25 mq/50 Sul per interventi con Sul > 500 mq

destinazioni terziarie tr: monetizzazione = 100mq/100 mq Sul

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

NORME PRESCRITTIVE

Si richiamano le norme riportate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica

ART. 22.16.1

EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI TUTELA CULTURALE

B

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 vincoli sovraordinati – procedure attuative

Per le aree sottoposte a vincoli antropici e di tutela ambientale e idrografico si richiamano le norme di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti norme.

2 immobile denominato “Villa Bria”

Per interventi di recupero a destinazione residenziale dell'edificio denominato “Villa Bria”, è ammessa la suddivisione in unità immobiliari dei volumi costituenti i vari corpi di fabbrica, senza alterazione e modifica del livello degli interpiani.

Ai fini di un recupero dei valori paesistico-ambientali del territorio è fatto obbligo, congiuntamente agli interventi di recupero e trasformazione d'uso dell'immobile principale e/o dei corpi secondari, della riqualificazione ambientale complessiva tramite:

- demolizione delle superfetazioni esistenti sull'area fondiaria localizzata ad est (1-2)
- recupero della Sul di tali manufatti e rilocalizzazione della specifica capacità edificatoria nel volume situato all'angolo nord-est dell'edificio (3)
- demolizione del volume (3) e ricostruzione dello stesso “in loco” tramite utilizzo Sul manufatti 1, 2 e 3
- realizzazione di parcheggi privato e convenzionato di uso pubblico (p) sull'area di pertinenza fondiaria est-ovest

l'intervento dovrà prevedere per l'edificio l'uso di materiali tradizionali o comunque integrabili con le caratteristiche morfologiche ed estetiche della Villa Bria.

È fatto obbligo dell'uso di pavimentazioni drenanti per le aree libere destinate a parcheggio e viabilità di accesso.

L'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato e al parere vincolante della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio (art.21 D.Lgs 42/04).

Per le suddette finalità è possibile derogare dal vincolo derivante dalla classificazione urbanistica “Ara”.

L'intervento di recupero ambientale dovrà inoltre prevedere il ripristino della viabilità storica preesistente ed eliminazione-adeguamento del tratto di viabilità di collegamento tra la strada antica limitrofa all'ala ovest del fabbricato e la S.P..

Dovrà inoltre prevedersi la piantumazione di vegetazione arborea autoctona “storica” sulla base di adeguato rilievo documentario.

I codici numerici delle “superfetazioni ambientali” e il perimetro dell'area di intervento sono cartografati nella tavola n.3.4 in scala 1:2000 di PRG.

ART. 22.16.2

EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE-DOCUMENTARIO

V

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Edifici di pregio architettonico (Ville dominicali), con aree di pertinenza ambientale e funzionale realizzati in epoche diverse, di valore ambientale classificate ai sensi della L.R. 56/77, art. 24, 1° c., punto 1

FINALITA' DEL PRG

Recupero e riqualificazione funzionale, mantenimento delle attività in atto, conservazione della peculiarità paesistico-ambientale

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
r	c1 - tr2 - tr3 - a2 - a5

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo
RE ristrutturazione edilizia

DR demolizione con ricostruzione vincolata (*)
AM ampliamento
CD cambiamento di destinazione d'uso

(*) solo per porzioni fatiscenti di edifici secondari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

Strumento diretto convenzionato per interventi di recupero che prevedano Sul > 500 mq

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

In presenza interventi di ristrutturazione è ammesso l'ampliamento del 20% della sup. lorda esistente utilizzando prioritariamente la strutture esistenti a destinazione diversa dalla residenza (rustici, foresterie, ecc)

STANDARD URBANISTICI (Sus)

destinazioni residenziali: monetizzazione di una quantità pari a 25 mq/50 Sul per interventi con Sul > 500 mq
destinazioni terziarie: monetizzazione = 100 mq/ 100 mq Sul

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

Negli interventi ammessi è prescritto l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso di tecnologie coerenti con l'esistente, con la massima cura del recupero e realizzazione dei particolari costruttivi.

ART. 22.16.2

AREE COMPRENDENTI EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE-DOCUMENTARIO

V

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

NORME PRESCRITTIVE

Si richiamano le norme riportate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica e le relative NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 destinazioni d'uso

L'attività di cui in **c1** si intende limitata ai pubblici esercizi

2 vincoli sovraordinati – procedure attuative

Il rilascio delle autorizzazioni e permessi di costruire è soggetto al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
Per le aree sottoposte a vincoli antropici e di tutela ambientale e idrografici si richiamano le norme di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti norme.

3 elenco degli edifici classificati

Come riportato al precedente art. 10 sono individuati e assoggettati alla presente normativa le seguenti "Ville"

Villa Bersanino - Villa Camerano - Villa Eugenia - Villa Favetti - Villa Lucchina - Villa S. Antonio - Villa Schiapparelli - Villa Vigliardi - Villa Fossati.

ART. 22.17.1

AREE x MOBILITA'

M

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree interessate da tracciati stradali per viabilità veicolare, pedonale e ciclabile esistenti o previsti dal P.R.G.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MOBILITA' VEICOLARE

- 1.** Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal PRG. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Provincia, ANAS, Società Concessionarie).
- 2** L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
 - 2.1** Sedi viarie di interesse intercomunale:
come tale sono riconosciute la ex-SS. n° 590, la direttrice collinare (TANGEST), le S.P. 97,98,122.
 - 2.2** Sedi viarie d'interesse comunale:
sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate nella cartografia del PRG.
 - 2.3** Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.
Tali sedi dovranno essere:
 - dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
 - dotate di illuminazione pubblica
 - ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato, ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
 - liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

3 sezioni minime delle strade in progetto

Per quanto non prescritto dal PRG, in conformità al D.M. 05.11.2001 le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

3.1 Strade extra-urbane

B strade extraurbane principali
Direttrice collinare (TANGEST) - da definire in sede di progetto dell'opera

C strade extraurbane secondarie
C.1 ex- SS. n.° 590 e strade provinciali (S.P. 97,98,122)
10,50 (7,50 + 1,5 di banchina)

F strade locali
F.2 Strade comunali classe 8,50 (6,50 + 1,00 di banchina)
Strade agricole 4,00 (3,00 + 0,50 di banchina)

3.2 Strade urbane

E Strade urbane di quartiere 10,00 (7,00+ 1,50 di marciapiede per lato)

F Strade locali 9,50 (6,50 + 1,50 di marciapiede per lato)

Le lettere B, C, E, F indicano espressamente la classificazione conforme al D.L. 285/92, come richiamata al CAP. 3 del D.M. 05.11.2001

ART. 22.17.1

AREE x MOBILITA'

M

4. INDICAZIONI PRELIMINARI x il TRACCIATO della VIABILITA' ex-SS 590-SP 97

In linea di massima l'intervento è compatibile con l'assetto idrogeologico locale. Per la realizzazione di nuove opere è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M.14/01/2008), inoltre, nel caso si eseguano adeguamenti al ponte esistente sul Rio di Valle Baudana, occorrerà eseguire la verifica idraulica delle opere di attraversamento.

La progettazione dell'infrastruttura dovrà tener conto dei seguenti parametri ambientali:

- formazione di adeguati passaggi per la fauna in caso di interruzione di corridoi ecologici.
- utilizzo di materiali fonoassorbenti,
- opere di riduzione dell'impatto paesaggistico, acustico e di dispersione di inquinanti mediante la realizzazione di barriere naturali, elementi di ambientazione e rinaturalizzazione dell'infrastruttura.

5. INDICAZIONI PRELIMINARI x il TRACCIATO della VIABILITA' di collegamento tra la via Foratella e la S.P. Gassino-Cinzano

L'attraversamento del Rio di Valle Maggiore dovrà essere adeguatamente studiato sotto il profilo idraulico, per evitare che le nuove opere possano rappresentare un ostacolo al regolare deflusso delle acque soprattutto in caso di piene eccezionali. Per la realizzazione di nuove opere è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

La progettazione dell'infrastruttura dovrà tener conto dei seguenti parametri ambientali:

- formazione di adeguati passaggi per la fauna in caso di interruzione di corridoi ecologici.
- utilizzo di materiali fonoassorbenti,
- opere di riduzione dell'impatto paesaggistico, acustico e di dispersione di inquinanti mediante la realizzazione di barriere naturali, elementi di ambientazione e rinaturalizzazione dell'infrastruttura.

6. ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 1** Sono fatte salve le sezioni definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente PRG.
- 2.** Il sedime per le nuove sedi stradali è acquisito al patrimonio indisponibile al Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nei successivi commi.
- 3.** Nelle aree R, P le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza.
In assenza di SUE la capacità edificatoria derivata da tale densità potrà essere localizzato negli interventi di completamento delle stesse aree fino al raggiungimento della densità fondiaria propria, subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada.

ART. 22.17.1

AREE x MOBILITA'

M

4. Gli edifici compresi nelle aree residenziali che devono essere demoliti per far luogo a sedi stradali, potranno essere ricostruiti sull'area libera mantenendo la capacita' edificatoria originaria incrementata dal derivato della densità territoriale propria dell'area su cui avviene la rilocalizzazione, sempre che non risulti superato il valore massimo della densità fondiaria prevista, subordinatamente all'atto di dismissione gratuita delle aree ed edifici residui al Comune nell'ambito di un Permesso di costruire Convenzionato ex art. 49 - quinto comma - della L.R. 56/77 e s.m.i..
5. in queste aree, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc) è consentita la realizzazione di impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti
6. la realizzazione di impianti di rifornimento carburante è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'art.19.
7. tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza minima tale che possa inserirsi nella figura geometrica risultante un cerchio di diametro non inferiore a mt.15,00.
Qualora il tracciato superi gli 80,00 mt. si dovranno prevedere opportuni slarghi alternati ogni mt.40,00.
8. Nel caso di ampliamento di tracciati esistenti, andrà posta particolare cura nella salvaguardia del patrimonio arboreo interessato dall'intervento
9. Per le caratteristiche delle sezioni delle strade private, si richiama l'art.57 del REGOLAMENTO EDILIZIO.
10. In sede esecutiva sono consentite, entro la fascia di rispetto, modifiche di dettaglio dei tracciati stradali e delle intersezioni viarie indicati nelle Tavole di Piano, concordate dall'Ente di gestione competente, senza che ciò possa costituire Variante di P.R.G..
11. a seguito di declassamento di strade provinciali a strade comunali, si intendono automaticamente ridotte le relative fasce di rispetto.

MOBILITA' CICLO-PEDONALE

Il PRG promuove la realizzazione di tracciati ciclo-pedonali per l'accessibilità agli insediamenti e alle aree per servizi, comunque separati da viabilità veicolare.

Larghezza minima della carreggiata:

- mt.1,50 per viabilità pedonale e ciclabile a unico senso
- mt. 2,50 per viabilità ciclabile a doppio senso

ART. 22.18.1

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA IMPROPRIA

li r

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree o edifici residenziali esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso non individuati cartograficamente

FINALITA' DEL PRG

definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti, con possibile trasformazione coerente con l'area classificata d'insediamento

DESTINAZIONI D'USO

In atto; possibilità di trasformazione conforme alla classificazione dell'area circostante

TIPO DI INTERVENTO

Vedere prescrizioni particolari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti: conservando la destinazione d'uso dell'area d'insediamento con cambio di destinazioni d'uso coerenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere prescrizioni particolari

PARAMETRI AMBIENTALI

Vedere prescrizioni particolari

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art. 13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi e nelle relative NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ART. 22.18.1

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA IMPROPRIA

li r

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 interventi ammessi

li r attività residenziali in area agricola

li r1/1 edifici di antica formazione e relative aree di pertinenza

per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia.

L'intervento di ampliamento è ammesso per trasformazione di volumi rustici non più utilizzati a fini agricoli e contigui al corpo di fabbrica principale.

I volumi secondari non contigui all'edificio principale sono destinati ad attività complementari all'uso residenziale.

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, si richiamano i disposti di cui all'art.9 delle presenti norme.

E' comunque consentito di recuperare dal lato opposto alla strada gli eventuali volumi demoliti verso il lato strada in modo da favorire una miglior fruibilità della strada stessa.

Per adeguamenti igienico-funzionali è ammesso, un aumento non eccedente il 20% della Sul o del volume dell'esistente, e comunque con una soglia minima di 25 mq.

li r1/2 singoli edifici e complessi residenziali pianificati a ville di recente formazione e relative aree di pertinenza

in cui sono ammessi gli interventi MO-MS-RR-RE-AM -DR art.,11

L'ampliamento è concesso una sola volta, per adeguamenti igienico-funzionali di edifici uno-bifamiliari, per una quantità non superiore al 20% della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.; mq. 25 sono comunque concessi, anche se eccedono detta percentuale.

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, si richiamano i disposti di cui all'art.9 delle presenti norme.

li r2 attività residenziali in area produttiva

sono ammessi gli interventi di MO-MS-RR-RE-AM -DR art.11

L'ampliamento è concesso una sola volta, per adeguamenti igienico-funzionali di edifici uno-bifamiliari, per una quantità non superiore al 20% della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.;

2 prescrizioni morfologiche

i materiali utilizzati per recinzioni e nuove costruzioni o adeguamenti di edifici dovranno garantire un corretto inserimento ambientale.

3 vincoli sovraordinati

Si richiamano le prescrizioni di vincolo individuati cartograficamente sulle Tavole di Piano

ART. 22.18.2

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREA IMPROPRIA

li p

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree o edifici produttivi esistenti in area a diversa classificazione d'uso

FINALITA' DEL PRG

definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, la riconversione delle attività esistenti

DESTINAZIONI D'USO

In atto, con possibilità di trasformazione conforme all'area d'insediamento circostante

TIPO DI INTERVENTO

Vedere prescrizioni particolari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Vedere prescrizioni particolari

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti per la destinazione in atto
Vedere prescrizioni particolari

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere prescrizioni particolari

PARAMETRI AMBIENTALI

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi e nelle relative NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ART. 22.18.2

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREA IMPROPRIA

li p

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

li p1/1 attività produttive in insediamenti residenziali

Per gli impianti produttivi non inquinanti, compatibili con la destinazione residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, finalizzati ad adeguamenti tecnologici delle unità produttive.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività produttiva in area propria, l'area può essere destinata all'uso residenziale nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi paritetici a quelli del contesto residenziale di appartenenza e con dismissione e/o monetizzazione di $S_{us}=25 \text{ mq}/35 \text{ mq}$ Sul.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art.11 delle presenti norme.

L'operazione è sottoposta a permesso di costruire convenzionato o atto di impegno.

li p 1/2 impianti produttivi in area agricola

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.
Per le unità produttive classificabili non inquinanti sono, inoltre, ammessi interventi di ampliamento per adeguamento funzionale, per una quantità non superiore al 20% della Sul esistente alla data di adozione del P.P. del PRG .
Ai fini dell'ampliamento, le unità produttive dovranno rispettare tutti i requisiti igienico-edilizi in materia di smaltimento dei rifiuti delle lavorazioni e del ciclo produttivo.
- Per l'insediamento ubicato in ambito del Piano d'Area, zona A1, e ricompreso all'interno del limite della fascia **B** di deflusso della piena del fiume, classificato in classe IIIb2 nella CARTA DI SINTESI della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio", valgono le norme della classe IIIb2 di utilizzazione urbanistica del suolo.
Sono ammessi esclusivamente interventi ordinaria e straordinaria manutenzione.
Ad avvenuta cessazione o trasferimento dell'attività, il fabbricato può essere destinato esclusivamente alle destinazioni ammesse per l'area A1.

ART. 22.18.3

INSEDIAMENTI TERZIARI IN AREA IMPROPRIA

li t

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Aree o edifici terziari esistenti in area agricola

FINALITA' DEL PRG

definizione normativa per la conservazione e l'adeguamento delle attività esistenti

DESTINAZIONI D'USO

In atto

TIPO DI INTERVENTO

Vedere prescrizioni particolari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Esistenti

STANDARD URBANISTICI (Sus)

PARAMETRI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Vedere carta di sintesi

PRESCRIZIONI

Si richiamano le prescrizioni riportate nella carta di sintesi e nelle relative NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

li t1 attività terziarie in area agricola

1 interventi ammessi

sono ammessi gli interventi MO-MS-RR-RE-AM -DR art.,11

L'ampliamento è concesso una sola volta, per adeguamenti igienico-funzionali per una quantità non superiore al 20% della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G..

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, si richiamano i disposti di cui all'art.9 delle presenti norme.

ALLEGATO A
PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli articoli seguenti fanno riferimento a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 24 del 14.06.2001, con le specificazioni ed aggiunte apportate con il presente PRG, anche in adeguamento alle definizioni approvate con la Variante III e IV al PRG.

Art. 13	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
----------------	--

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto medio della linea di spiccatto come definita al punto 5.
Parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
Si considerano NON agibili i sottotetti che abbiano le caratteristiche di cui al successivo art. 20 comma 5.2.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati, e i cortili ribassati ricavati da piani interrati.
Per terreno sistemato si intende il piano di calpestio esterno adiacente al fabbricato (marciapiede, cortile, ecc.).
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse
- a le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
 - b il maggior spessore dei solai nei limiti indicati al successivo art. 20.4
 - c la sagoma teorica emergente (copertura, sottotetto) contenuta entro un'inclinata del 50% (27°), calcolata determinando l'apice dell'angolo di inclinazione a 1,00 m. dal fronte esterno del fabbricato, sul prolungamento dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, e per H max = 3,50 mt misurata all'intradosso del colmo.

Art. 14	Altezza della costruzione (H)
----------------	--------------------------------------

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

Art. 15	Numero dei piani della costruzione (Np)
----------------	--

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato o che non emergano dal suolo per più di 1,20 m (al lordo di eventuali riporti), nonché gli eventuali soppalchi.

Art.16	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
---------------	--

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m, e per i fabbricati esistenti degli elementi elencati all'art.18 lett. i) ed m); sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Nel caso di tettoie aperte o porticati, il filo di fabbricazione coincide con il piano ideale che unisce almeno due elementi verticali (pilastri, colonne, tratti di muratura) sovrastati da una copertura.

3. La distanza tra:

- a** filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b** filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c** filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada

Art. 17	Superficie coperta della costruzione (Sc)
----------------	--

- 1.** La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- 2.** Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione, e per i fabbricati esistenti gli elementi elencati all'art.18 lett. i) ed m)

Art. 18	Superficie utile lorda della costruzione o di pavimento (Sul - SLP)
----------------	--

- 1.** La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- 2.** Nel computo della superficie utile lorda dei piani
sono comprese le superfici relative:
 - a** ai "bow window" ed alle verande;
 - b** ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c** ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori di "uso comune", a servizio di più unità abitative, nei limiti dimensionali strettamente indispensabili alla loro funzionalità, e non pertinenziali a singole unità immobiliari;
 - d** ai porticati, qualora non superino il 30% della Sul delimitata dai muri perimetrali, ai "pilotis", alle logge rientranti, ai balconi, ai terrazzi;
 - e** agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, interrati e fuori terra, adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.Qualora esterni fuori terra, e fatto salvo particolari condizioni idrogeologiche che vietino la realizzazione di piani interrati NON saranno computati nella Sul

limitatamente a 1mq/3,33mq (10mq/100 mc), e comunque per max 36 mq per alloggio,.

- f** ai locali cantina, agli spazi destinati all'uso accessorio alla residenza o asserviti alle unità funzionali ai livelli sovrastanti, interrati o seminterrati (non emergenti + 1,20 m. dal piano medio del terreno, misurati al piano di calpestio del 1° pft, compresi nel corpo principale, e privi delle caratteristiche di abitabilità ai locali cantina e deposito a servizio di edifici plurifamiliari, compresi nel corpo principale che abbiano H_u e superficie aereo-illuminante non superiore rispettivamente a 2,40 m. e 1/16 della S_{un} , in presenza di particolari condizioni idrogeologiche che vietino la realizzazione di piani interrati, posizionati alla quota media del terreno

- g** alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili, o non agibili, e ai sottotetti che:

- siano contenuti nella sagoma teorica emergente, come definita all'art.13 comma 7.c
- siano privi di tramezzature interne, e abbiano superfici aereo-illuminanti non superiori a 1/16 della superficie di pavimento S_u .

Per sottotetti che abbiano H interna superiore a mt. 2,00, misurata all'intradosso del colmo, il sottotetto sarà considerato utilizzabile e classificato come superficie non residenziale. In quanto non costituente carico urbanistico il "sottotetto" sarà soggetto al pagamento pari al 2/3 degli OO.UU., e del costo di costruzione.

- h** ai cavedi.

- i** nelle nuove costruzioni:

lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 cm., e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm.

per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati.

- l** le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 21, primo comma, lettera g) L.R. 13/07.

- m** negli edifici esistenti:

i soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, nei limiti di cui alla lett.i precedente.

- n** sono inoltre escluse dal calcolo della S_{ul} :

- 1** - le superfici:

- a** interrate a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal Comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza non superiore al 10%, e con un massimo di 1,20 m (misurati a livello del piano di calpestio del 1° solaio), in caso di piani o pareti totalmente interrati.

- b** che non emergano più di mt.1,20 dal piano medio del terreno, misurati a livello del piano di calpestio

- c.** interrate a seguito di riporti di terreno relativi a lotti interclusi costituiti da morfologie depresse

Art. 19	Superficie utile netta della costruzione (Sun)
----------------	---

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20	Volume della costruzione (V)
----------------	-------------------------------------

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è dato:
 - a nuovi edifici:
dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.(altezza lorda interpiano)
 - b edifici esistenti alla data di adozione del P.P. del PRG 2008:
dal solido geometrico emergente dal terreno, calcolato moltiplicando la proiezione orizzontale del solido chiuso per l'altezza del fabbricato. A questo dovranno essere sommati i volumi abitabili contenuti nella sagoma limite qualora vi siano i requisiti di altezza, superficie aeroilluminante e accesso fisso.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
4. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda interpiano, di cui al comma 1:
 - a edifici di nuova costruzione:
il maggior spessore dei solai per la sola parte eccedente i 30 cm.e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi di copertura, e di 15 cm. per quelli orizzontali intermedi, e per interventi

finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, opportunamente documentati in sede progettuale.

b edifici esistenti:

i soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista per interventi finalizzati all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica dei fabbricati, nei limiti di cui al punto a) precedente.

5. Sono esclusi dal calcolo del volume:

5.1 le porzioni di edifici:

- a** interrate a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal Comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza non superiore al 10%, e con un massimo di 1,20 m (misurati a livello del piano di calpestio del 1° solaio), in caso di piani o pareti totalmente interrati.
- b** che non emergano più di mt.1,20 dal piano medio del terreno, misurati a livello del piano di calpestio
- c.** interrate a seguito di riporti di terreno relativi a lotti interclusi costituiti da morfologie depresse

5.2 i sottotetti che:

- siano contenuti nella sagoma teorica emergente, come definita all'art.13 comma 7.c
- siano privi di tramezzature interne, e abbiano superfici aereo-illuminati non superiori a 1/16 della superficie di pavimento Su.

In quanto non costituente carico urbanistico il "volume sottotetto" sarà soggetto al pagamento pari al 2/3 degli OO.UU., e del costo di costruzione.

Art. 21	Superficie fondiaria (Sf)
----------------	----------------------------------

- 1.** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 22	Superficie territoriale (St)
----------------	-------------------------------------

- 1.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art. 23	Rapporto di copertura (Rc)
----------------	-----------------------------------

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24	Indice di utilizzazione fondiaria (U_f)
----------------	---

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Art. 25	Indice di utilizzazione territoriale (U_t)
----------------	--

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 26	Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)
----------------	--

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Art. 27	Indice di densità edilizia territoriale (I_t)
----------------	---

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

ALLEGATO B

**PRESCRIZIONI OPERATIVE
di SVILUPPO e ADEGUAMENTO della RETE DISTRIBUTIVA
in sede fissa**

ART. 1 CLASSIFICAZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Comune di GASSINO TORINESE, ai sensi della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 è classificato come Comune SUB-POLO della rete Primaria con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.
2. Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 1, comma 3°, titolo I, e art 6, comma 2, titolo III, del D.lgs. 114/98.
3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti "Norme" si fa rinvio alla vigente normativa di settore e alla Deliberazione Consiliare approvazione de "INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 e DELLA L.R. 28/99", sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. 563-13414/99, modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006", approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2007.

ART. 2 RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Le zone d'insediamento commerciale, riconosciute dalle presenti norme, sono quelle di cui alla Deliberazione Consiliare approvazione delle "INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 e DELLA L.R. 28/99", sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. 563-13414/99, modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006", e individuate nell'allegata planimetria
Sono riconosciuti le seguenti zone:

A.1 – ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE

Comprende
l'ambito urbano di antica formazione del Concentrico di Gassino contrassegnato con il codice **R 0/1**, nonché delle sue immediate adiacenze, e delimitato da:
strada di Circonvallazione – strada Chivasso fino al civico 12B – strada Bussolino – via San Pietro – c.so Italia – via Madonnina – via Don Matteo Mignola – via Niccolò Paganini – strada Foratella – c.so Italia – via Bollino

L.1– LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA

L1

Comprende

l'ambito corrispondente alla Localizzazione **L1**, area totalmente interclusa al tessuto residenziale urbano, già a destinazione d'uso commerciale.

NB.

Avvalendosi inoltre del disposto di cui all'art.14, comma 2, letter a) n.3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i., il Comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art.15 della medesima D.C.R. regionale, ulteriori Localizzazioni Commerciali urbane NON addensate, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, non abbiano caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, nonché totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettivamente integralmente i seguenti parametri:

- Siano ubicate ad una distanza stradale massima di mt.700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2500 residenti
- Tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m.500
- La localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 25.000, misurata sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L.2 – LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA

L2 strada statale n. 590

Corrisponde all'ambito territoriale localizzato lungo la ex-SS 590, commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale
Individuata dal PRG con il codice alfanumerico **T 5**

prescrizioni operative per l'attuazione della localizzazione L2

redazione del PUC (progetto unitario di coordinamento), ai sensi art.14 b)

- allegato A

Il PUC, da approvarsi prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale, dovrà contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'area, in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno dei posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard (si richiamano gli artt. 25-26-27- allegato A – art. 5 delle presenti norme)

Il P.U.C. dovrà porre particolare attenzione alla verifica del rispetto della distanza dal tracciato stradale della "tangenziale est" e le eventuali interferenze determinate dai nuovi insediamenti commerciali. Il P.U.C. dovrà garantire che la fascia di rispetto di mt.40 , già individuata dal P.R.G., risulti totalmente libera da infrastrutture, né occupata da standards a parcheggio, ammettendo un suo utilizzo solo ai fini di area verde.

Medesime cautele dovranno essere previste per quanto riguarda la fascia di rispetto di mt.30,00 lungo la ex-SS 590, al fine di consentire la realizzazione di eventuale rotatoria a piani sfalsati che si rendesse necessaria in corrispondenza dell'intersezione con la "tangenziale est".

Ai sensi dell'art.15 comma 11 bis –allegato A, il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita in tutti i tipi di localizzazione commerciale è subordinato alla **sottoscrizione di un atto d'obbligo** registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane.

(si richiama D.G.R. 11.12.06 n.21-4844)

Ai sensi dell'art.17 comma 4 –allegato A, nel caso che gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori a mq. 1500, il comune sottopone il progetto unitario di coordinamento alla **Conferenza dei servizi**, avendo cura di evidenziare la destinazione d'uso lo stato di diritto e la potestà regolamentaria della viabilità di separazione tra i vari insediamenti commerciali.

ART.4 - AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DI P.R.G.

Nelle aree urbanistiche che non rientrano nelle categorie precedenti e nelle quali il PRGC ammetta la destinazione d'uso di commercio al dettaglio, è possibile l'insediamento dei soli negozi di vicinato (superficie di vendita fino a **150 mq**).

ART. 5 - PARCHEGGI, fabbisogno e standard relativi agli insediamenti commerciali e ad altre attività

1. Lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito nella misura prevista e nei casi previsti dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/77 s.m.i., ed è riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie delle strutture distributive.
2. Fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della tabella di cui al successivo comma 4 e di quanto previsto ai successivi commi 5 e 7, al restante quota può essere reperita in aree private.
- 3 Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti ed attrezzature per il tempo libero, artigianato di servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art.21 della l.r. 56/77 e s.m.i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per superfici commerciali ed assimilate.

Per standard relativo a multisala cinematografica si richiama il comma 2bis art. 25 dell'allegato A D.C.R. n.563-13414 del 28/10/99 e s.m.i, come riportato al comma 3 del documento di pianificazione commerciale approvato dal comune.

4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella riportata all'art. 25 allegato A - D.C.R. n.563-13414 del 28/10/99 e s.m.i., che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2(*)	400-900	N = 35+0,05 (S-400)
M-SAM3	901-800	N = 60+0,10 (S-900)
M-SAM4	oltre 1800	N = 140+0,15 (S-1800)
G-SM1	fino a 4500	N = 245+0,20(S-2500) (**)
G-SM2	oltre 4500	N = 645+0,25 (S-4500)
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	N = 0,045xS
G-SE 1	da 1501 o 2501 a oltre 6000	N = 40+0,08 (S-900)
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	NCC = N+N (***)
G-CC1	fino a 12000	NCC = N+N (***)
G-CC2		
G-CC3	fino a 18000	NCC = (N+N') x 1,5 (***)
G-CC4	oltre 18000	
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare le prescrizioni di cui al comma 1 dell'art.25 – allegato A (**) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture di vendita con meno di 2500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500 (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale		
N è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

5. Per gli esercizi di vicinato, e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'art.6 del documento di pianificazione commerciale, ubicati nell'addensamento **A1**, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/1977 e s.m.i. o quanto indicato dal PRG.
6. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a

parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto il 20% é obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto a parcheggio ogni 20 mq;

7. il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a:
- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
- Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50X5,00;
8. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni o autorizzazioni edilizie.
- Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici relativi a insediamenti di medie e grandi strutture di vendita; tale norma prevale su quanto eventualmente indicato nelle tabelle relative alle singole aree di intervento.
- La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, L.R. 56/77 s.m.i. e dal comma 2 del presente articolo, è reperita in aree private anche destinate a parcheggi pertinenziali (l'art. 41 sexies, Legge 17.8.1942 n. 1150, così come modificato dalla L. 24.3.1989, n. 122).
9. Ai sensi dell'articolo 21, comma 4, L.R. 56/1977 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 6 - NORMA FINALE

Per quanto non riportato ai precedenti articoli , si richiamano le:

INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99, documento di pianificazione commerciale approvato con approvata con D.C.C. n.50 del 29.11.2007. in particolare:

- art. 4** definizione di superficie di vendita
- art. 5** classificazione degli esercizi commerciali
- art. 6** definizione di Centro Commerciale
- art. 7** definizione di Offerta Commerciale
- art. 8** classificazione delle medie e grandi strutture di vendita
- art. 9** sviluppo della rete distributiva
- art. 13** nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali
- art. 14** compatibilità territoriale dello sviluppo
- art. 16** valutazione di impatto commerciale
- art. 19** norme a tutela della viabilità e dell'ambiente

ALLEGATO C

ESTRATTO DALLE NORME DEL PIANO D'AREA

(L.r 17.04.1990 N.28, modificata con L.r 13.04.1995 N.65)

Art. 1.6 – Categorie normative

1.	Ai fini della specificazione della disciplina del Piano, si riconoscono i seguenti principali modelli d'utilizzazione delle risorse:
U1	usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;
U2	attività del tempo libero:
U2.1	attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;
U2.2	attività sportive e ricreative richiedenti impianti ed attrezzature di rilievo territoriale, appositamente indicate;
U3	attività agroforestali:
U3.1	selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;
U3.2	agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno;
U3.3	agricoltura integrata in corpi aziendali;
U4	attività ed usi urbani ed abitativi:
U4.1	residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;
U4.2	residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse;
U4.3	residenze temporanee ed attività turistico-ricettive, coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse;
U4.4	residenze collettive, speciali o comunque richiedenti particolari infrastrutture e servizi;
U5	attività produttive e di servizio:
U5.1	attività ed impianti estrattivi;
U5.2	attività ed impianti di produzione energetica;
U5.3	attività ed impianti industriali d'interesse non locale, compresi gli allevamenti industriali;
U5.4	attività commerciali e paracommerciali, pubblici esercizi ed altre attività terziarie d'interesse non esclusivamente locale, coi relativi servizi;
U5.5	grandi impianti tecnologici e produttivi di rilievo speciale ed appositamente indicati;
U5.6	grandi impianti od attrezzature sociali di rilievo speciale ed appositamente indicati;
U5.7	trasporti ed infrastrutturazioni del territorio.
2.	Ai fini della specificazione della disciplina di Piano si riconoscono inoltre le seguenti principali modalità d'intervento di modificazione delle condizioni ambientali:
M0	gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione;
M0.1:	senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;
M0.2:	con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori;
M1	interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo:
M1.1:	gestione dei terreni, agricoli e forestali, in termini di tecniche agricole e sistemazioni del suolo convenzionali, con ciò intendendo quelle che non ricadano nelle successive definizioni M1.2 e M1.3;
M1.2:	gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale dell'agricoltura, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le tecniche colturali adottate, da definirsi con disciplinari convenzionati con la Regione Piemonte ed eventualmente assistiti da contributo pubblico;

M1.3:	gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale;
M1.4:	miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifiche, impianti irrigui ed altri assimilabili che comportino modifiche dello stato dei luoghi;
M2	sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni:
M2.1:	formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi;
M1.2:	arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica;
M2.3:	discariche controllate ed altri interventi per lo smaltimento dei rifiuti solidi, cave;
M3	interventi infrastrutturali:
M3.1:	manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopeditoni o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;
M3.2:	costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale;
M3.3:	costruzione di strade ed altre infrastrutture di trasporto di rilievo regionale, statale o provinciale;
M3.4:	costruzione di elettrodotti od altre reti tecnologiche ed opere connesse;
M3.5:	costruzione di impianti energetici e produttivi, di opere di presa e di canalizzazione di pozzi per prelievo da falde freatiche (con l'eccezione di pozzi ad uso irriguo), di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, di scarichi idrici di qualsiasi tipo, ecc.;
M4	interventi edilizi ed urbanistici:
M4.1:	recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali; rinnovi ed adeguamenti di "baracche" fluviali;
M4.2:	completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze;
M4.3:	rinnovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, con rilevanti modificazioni della consistenza edilizia o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali.

3.	Per quanto riguarda le condizioni d'intervento, si distinguono le seguenti situazioni:
C1	interventi sempre consentiti, per i modelli d'utilizzazione indicati, purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali;
C2	interventi previsti dagli strumenti urbanistici locali o dal presente Piano, subordinati a preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale;
C3	interventi individuati nelle schede progettuali e nei relativi schemi grafici illustrativi di cui all'art. 4.1.3 o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale;
C4	interventi subordinati al preventivo inserimento in piani settoriali, con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale.

FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)				FASCIA COMPLEMENTARE (FC)			
Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni	Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni
Z.N2	U1	M0.1	C1				
		M0.2	C1				
	U2.1	M1.3	C1				
		M2.1	C2				
		M3.1	C2				
		M4.1	C2				
	U3.1	M1.2	C1				
		M1.3	C1				
	U3.2	M1.2	C1				
		M1.3	C1				
	U3.3	M1.1	C2				
		M1.2	C1				
		M1.3	C1				
		M3.1a*	C2				
	U4.1	M4.1	C2				
	U4.2	M4.1	C2				
	U5.2	M3.5	C4b*				
	U5.6	M4.1	C2c*				
	U5.7	M2.2	C4				
		M3.2	C3				
		M3.3	C4				
		M3.4	C4				
Z.N3	U1	M0.1	C1				
		M0.2	C1				
		M1.3	C1				
	U2.1	M1.3	C1				
		M2.1	C2				
		M3.1	C2				
		M4.1	C2				
	U2.2	M2.1	C3				
		M3.1	C3				
	U3.1	M1.2	C1				
		M1.3	C1				
	U3.2	M1.2	C1				
		M1.3	C1				
	U3.3	M1.1	C2				
		M1.2	C1				
		M1.3	C1				
		M3.1a*	C2				
	U4.1	M4.1d*	C2				

FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)				FASCIA COMPLEMENTARE (FC)			
Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni	Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni
Z.N3	U5.1	M2.3	C3				
	U5.2	M3.5b*	C4				
	U5.6	M4.1c*	C2				
	U5.7	M2.2	C4				
		M3.1	C2				
		M3.3	C4				
		M3.4	C4				
		M3.5	C4				
				Z.A1	U1	M0.1	C1
					U2.1	M1.3	C1
						M2.1	C2
						M3.1	C1
					U3.1	M1.1	C1
						M1.2	C1
						M1.3	C1
					U3.2	M1.1	C1
						M1.2	C1
						M1.3	C1
						M1.4	C1
						M3.1	C1
					U3.3	M1.1	C1
						M1.2	C1
						M1.3	C1
						M1.4	C1
						M3.1	C1
						M3.5	C1
					U4.1	M4.1	C1
						M4.2	C1
						M4.3	C2
					U4.2	M4.1	C1
					U5.2	M3.5	C4b*
					U5.6	M4.1	C2c*
					U5.7	M2.2	C4
						M3.3	C4
						M3.4	C4
						M3.5	C4
Z.A2	U1	M0.1	C1	Z.A2	U1	M0.1	C1
		M0.2	C1			M0.2	C1
	U2.1	M1.3	C1		U2.1	M1.3	C1
		M2.1	C2			M2.1	C2
		M3.1	C1			M3.1	C1
		M4.1	C2			M4.1	C2

FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)				FASCIA COMPLEMENTARE (FC)			
Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni	Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni
Z.A2	U3.1	M1.1	C2	Z.A2	U3.1	M1.1	C1
		M1.2	C1			M1.2	C1
		M1.3	C1			M1.3	C1
	U3.2	M1.1	C1		U3.2	M1.1	C1
		M1.2	C1			M1.2	C1
		M1.3	C1			M1.3	C1
						M1.4	C1
	U3.3	M3.1	C2		U3.3	M3.1	C1
		M1.1	C2			M1.1	C1
		M1.2	C1			M1.2	C1
		M1.3	C1			M1.3	C1
		M1.4	C3			M1.4	C1
		M3.1	C2			M3.1	C1
		M3.5	C2			M3.5	C2
	U4.1	M4.1	C1		U4.1	M4.1	C1
		M4.2	C2			M4.2	C1
						M4.3	C2
	U4.2	M4.1	C2		U4.2	M4.1	C1
	U5.1	M2.3	C3		U5.1	M2.3	C3
	U5.2	M3.5	C4b*		U5.2	M3.5	C4b*
	U5.6	M4.1	C2c*		U5.6	M4.1	C2c*
	U5.7	M2.2	C4		U5.7	M2.2	C4
		M3.2	C3			M3.2	C2
		M3.3	C4			M3.3	C4
		M3.4	C4			M3.4	C4
		M3.5	C4			M3.5	C4
				Z.U2	U1	M0.1	C1
						M2.1	C1
					U2.1	M0.1	C1
						M2.1	C1
						M3.1	C1
						M3.2	C1
						M4.1	C1
						M4.2	C1
					U2.2	M2.1	C1
						M3.1	C1
						M3.2	C1
						M4.1	C1
						M4.2	C1
						M4.3	C2

FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)				FASCIA COMPLEMENTARE (FC)					
Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni	Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni		
				Z.U2	U3.2	M1.2	C1		
					U4.2	M1.3	C1		
						M3.1	C1		
						M3.2	C1		
						M4.1	C1		
						M4.2	C1		
						M4.3	C1		
					U4.3	M3.1	C1		
						M3.2	C1		
						M4.1	C1		
						M4.2	C1		
						M4.3	C1		
						M3.1	C1		
					U4.4	M3.2	C1		
						M4.1	C1		
						M4.2	C1		
						M4.3	C1		
						M3.1	C1		
						M3.2	C1		
					U5.3	M4.1	C1		
						M4.2	C1		
						M4.3	C2		
						M3.2	C1		
						M4.1	C1		
						M4.2	C1		
					U5.4	M3.2	C1		
						M4.1	C1		
							U5.6	M3.2	C2
								M4.1	C1
								M4.2	C1
M4.3	C2								
	U5.7	M3.1	C1						
		M3.2	C1						
		M3.3	C4						
		M3.4	C4						
		Z.U3	U5.2	M3.2	C1				
									M3.4
M3.5	C4								
M4.1	C2								
M4.2	C2								
M4.3	C4								
U5.3	M3.2								C1
	M3.4								C4
	M3.5								C4
	M4.1								C2
	M4.2								C2
	M4.3								C2
U5.5	M3.2								C1
	M3.4								C4
	M3.5								C4
	M4.1								C2
	M4.2								C2

FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)				FASCIA COMPLEMENTARE (FC)			
Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni	Zone	Usi	Modalità di intervento	Condizioni
				Z.U3		M4.3	C4
					U5.6	M3.2	C1
						M4.1	C1
						M4.2	C1
						M4.3	C2
					U5.7	M3.1	C1
						M3.2	C1
						M3.3	C4
						M3.4	C4
						M3.5	C2