CITTÀ di PINEROLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – P.R.G.C.

TESTO DELLA VARIANTE "PONTE" D.C.C. N. 23/2016 INTEGRATO CON COMMA 12 D.C.C. N. 89/2017 e COMMA 12 D.C.C. N. 14/2019

ELABORATO:

Elaborato uso ufficio

b.1 Norme di attuazione – Testo Integrato

Maggio 2019

(Rev. 3 – settembre 2021)

DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA ELABORATO:

SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Geom. Claudio Depetris **Arch. Giorgio Marraghini**

In caso di contrasto tra il presente testo integrato e le norme delle singole varianti approvate alla data prevalgono queste ultime.

NOTA:

1) Il presente documento è composto dalle Norme di Attuazione integrate, dall'allegato relativo al Centro Storico A2.1 e dall'elenco delle varianti al P.R.G.C.
2) L'elenco delle varianti viene eliminato dall'elaborato delle Norme di Attuazione in quanto unicamente descrittivo e più propriamente inseribile in Relazione, esso e riportato a mero titolo illustrativo in fondo al presente documento di lavoro al fine di facilitare l'eventuale ricerca della documentazione relativa agli atti approvati;
3) Si è provveduto ad uniformare la resa visiva per facilitarne la lettura, la pulitura delle parti eliminate e/o modificate mediante opportune cancellature o uniformazione del tipo di corpo carattere e la nomenclatura di alcuni termini al fine di evitare eventuali dubbi interpretativi dei termini (P.R.G.C., N.di A., PdC, SUE, S.L.P., ecc.);
4) Rev. 2 marzo 2021: è stato aggiornato per correzione di mero errore materiale il punto 8 del paragrafo "C) distanze dai confini" dell'art. 7 "Distanze" e l'indicazione sul loro utilizzo;
5) Rev. 3 settembre 2021: è stato aggiornato per correzione di mero errore materiale il punto 33 del dell'art. 53 "Aree agricole (AREE E, EM, ED)" in riferimento all'Art.27 delle Norme di attuazione della Variante n° 8 del P.R.G. precedente.

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - GENERALITA' 7

ART. 1 - ESTENSIONE DEL P.R.G..C. 7
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 7

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 11

ART. 3 - EDIFICABILITA' E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI 11
ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI 12
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI 14
ART. 6 – DEFINIZIONI. 17
ART. 7 - DISTANZE 17

CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE 19

ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 19
ART. 9 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.) 20
ART. 11 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (PEC) 21
ART. 12 - CONTENUTO, ELABORATI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) 24
ART. 13 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.) 25
ART. 14 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) 27
ART. 15 - PIANI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E) 27
ART.16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (PERMESSO DI COSTRUIRE) 27
ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 28
ART. 18 - DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 29
ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI 29
ART. 20 – TRASCRIZIONE IN MAPPA (ELIMINATO) 30
ART. 21 - INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E PERMESSO DI COSTRUIRE 30
ART. 22 - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI 30
ART. 23- TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO 31
ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO 36
ART. 25bis - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE 39

TITOLO II - NORME SPECIALI

ART. 26 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE 40
ART. 27 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE 43
ART. 28- TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITA' 43
ART. 29- PERMESSO DI COSTRUIRE PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI 44
ART. 30 - CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI, ATTIVITA' ESTRATTIVE - TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO 45
ART. 31 - ELIMINATO 45
ART. 32 - COPERTURE - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI E DEL SOTTOSUOLO 45

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

CAPO I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE 48

ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 48
ART. 33bis INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E RICONOSCIMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE 48
ART. 34 - AMBITI DI INTERVENTO NELLE AREE DI P.R.G 50

CAPO II - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE 51

ART. 35 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE 51
ART. 36 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 52
ART. 37 - CENTRI STORICI 54
ART. 38 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Sigla RU) 55
ART. 39 - AREE DI TIPO B 56
ART. 40 - AREE C 57
ART. 41 - AREE RESIDENZIALI DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (SIGLA CP – CPS) 58
ART. 42 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SIGLA CE) 59
ART. 43 - NUCLEI RURALI D'ANTICA FORMAZIONE (AREE NR) 59
ART. 44 - NUCLEI FRAZIONALI (AREE NF) 60
Art.45 - TUTELA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA TESTIMONIANZA STORICA FUORI DAL CENTRO STORICO 61
ART. 46 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA 64
ART. 47 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO (SIGLA DE) 65
ART. 48 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE PRODUTTIVE CONFERMATE IN ZONA PROPRIA (AREE D) 66

ART. 49 - CONDIZIONI DI PERMANENZA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA 68
ART. 50 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ISOLATI (SIGLA SP) 70
ART. 51 AREA PRODUTTIVA PER INDUSTRIE POVERE (SIGLA DE 6.2) – (ELIMINATO) 70
ART. 52 - INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA RILOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA 70
ART. 54 - AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI 79
ART. 55 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI COMMERCIALI E DIREZIONALI (Sigla T) 79
ART. 56 - AREE PER ATTREZZATURE CONVENTUALI, EDUCATIVE, CULTURALI ED ASSISTENZIALI PRIVATE 80
ART.57 - AREA DELLA COLLINA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO A VALENZA PAESISTICA (P.P.1) 80

CAPO III - AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI 81

ART. 58- FASCE DI RISPETTO 81
ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE 88
ART. 61 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (SIGLA F) 88
ART. 62 - CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO 89
ART. 63- PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO 99
ART. 64 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESISTICO E ARCHEOLOGICO 100
ART. 65 - ACCESSI A STRADE STATALI E PROVINCIALI 101
ART. 66 - ZONA FERROVIARIA 101
ART. 67 - AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP e VN) 102
ART. 68 - FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA 103
ART. 69 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI 103
ART. 70 - AREE MILITARI E CASERMA CARABINIERI 103
ART. 71 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA (AREE X) 103

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 72 - DEROGHE ALLE NORME DI P.R.G 104
ART. 73 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI E ACQUEDOTTO) 105
ART. 74 - NORME TRANSITORIE 105
ART. 75 - EDIFICI O ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA 105
ART. 76 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA 106
ART. 77 - VINCOLI DEL P.R.G.C. 106

TITOLO V – INSEDIAMENTI COMMERCIALI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA DI CUI AL D.Lgs. N° 144/1998

ART. 78– AMBITO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI 107
ART. 79 – CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO 109
ART. 80 – CENTRO COMMERCIALE 110
ART. 81 – CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE 112
ART. 82 - AREE PER PARCHEGGI 113
ART. 83 – VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA' E DI IMPATTO AMBIENTALE 115
ART. 84 – AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI 117
ART. 85 – BENI CULTURALI ED AMBIENTALI 118
ART. 86 – PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE 118

CENTRO STORICO (AREA A.2.1) - APPENDICE NORMATIVA ALL'ART. 37 DELLE N.di A. 120

ELENCO ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE, VARIANTI E VARIAZIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE A MAGGIO 2019 136

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

ART. 1 - ESTENSIONE DEL P.R.G.C.

1 - Ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e della Legge Regionale 15.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G.C. si applica a tutto il territorio Comunale secondo le indicazioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.
Gli immobili esistenti che alla data di adozione della presente variante al P.R.G.C. siano in contrasto con le SUE disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, secondo le prescrizioni degli articoli seguenti.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati: (art. 14 Legge Reg. 56/77):

STATO DI FATTO elaborati approvati con DGR n. 6-24303 del 06/04/1998.

1) Carta Tecnica in 14 tavole (Rilievo aereofotogrammetrico maggio 1993):
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, P, W, X scala 1:2000

2) Usi del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi:
Documento n. 19 (in 2 fogli)
- Censimento delle colture agricole in atto scala 1:5000

3) Stato di fatto degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli:
- 16 tavole in scala 1:2000 numerate dal 3/1/1 al 3/1/16 uso del suolo, consistenza edilizia;
- 2 tavole in scala 1:1000 numerate dal 3/1/17 al 3/1/18: centri frazionali;
- tavola n° 3/3 dei vincoli esistenti in scala 1:5000.

4) Immobili di valore storico/artistico ed ambientale:
1) Indagini allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico (documenti 3-7-10/3/1-10/3/2-10/3/3)

5) Le condizioni abitative:
1) Condizioni degli edifici:
- n. 16 tavole in scala 1:2000 numerate dal 5/1/1 al 5/1/16
- n. 2 tavole in scala 1:1000 numerate dal 5/1/17 al 5/1/18
2) Documento n. 14 - Censimento edilizio comunale

6) Le dotazioni di attrezzature e servizi pubblici:

1) Urbanizzazione secondaria
   - Tav. 6 a 1 aree ed attrezzature di servizio esistenti scala 1:5.000
   - Tabelle servizi esistenti (allegate alla relazione)
2) Urbanizzazione primaria
   Documenti: 22/4 rete fognaria
   22/4/1 rete fognaria, Pinerolo, aggiornamento 1993
   22/4/2 rete fognaria, Porte, aggiornamento 1993
   22/5 rete elettrica in due tavole - rete acqua (ACEA) 5 tavole - rete gas (ACEA) 5 tavole

7) La struttura insediativa degli impianti
   industriali,
   artigianali,
   commerciali:
   1) Documento n. 13 - Gli insediamenti produttivi
   2) Tavola 7/3 - Attività esistenti, stato di fatto in scala 1.5000

8) Relazione illustrativa - Stato di fatto

9) Linee di soglia dei costi differenziali di urbanizzazione

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE adeguate con variante Strutturale al P.R.G.C. per l'adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.C.C. n° 36 del 04/09/2012.

GA01 Relazione geologica illustrativa
GA02 Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b
GA03 Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche
GA04 Schede SICOD
GA05 Ricerca storica
GA06 Stralci cartografici del PAI
GA07 Indagini geognostiche
GB01A-B Carta geologica (alla scala 1:10.000)
GB02A-B Carta geomorfologica e dei dissesti (alla scala 1:10.000)
GB03A-B Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (alla scala 1:10.000)
GB04A-B Carta delle opere idrauliche censite (alla scala 1:10.000)
GB05A-B Carta litotecnica e delle indagini geognostiche (alla scala 1:10.000)
GB06A-B Carta degli elementi sismici condizionanti (alla scala 1:10.000)
GB07A-B-C-D Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (alla scala 1:5.000)

INDAGINI IDROLOGICO-IDRAULICHE adeguate con variante Strutturale al P.R.G.C. per l'adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.C.C. n° 36 del 04/09/2012

1 Relazione Metodologica e Idrologica
2 Relazione Idraulica
3 Planimetria con individuazione delle sezioni idrauliche
4 Planimetria di individuazione dei bacini imbriferi
5.1 Carta dei dissesti legati alla dinamica fluviali e torrentizia (TAVOLA 1) 1:2.000
5.2 Carta dei dissesti legati alla dinamica fluviali e torrentizia (TAVOLA 2) 1:2.000
5.3 Carta dei dissesti legati alla dinamica fluviali e torrentizia (TAVOLA 3) 1:2.000
5.4 Carta dei dissesti legati alla dinamica fluviali e torrentizia (TAVOLA 4) 1:2.000
5.5 Carta dei dissesti legati alla dinamica fluviali e torrentizia (TAVOLA 5) 1:2.000
6.1 Sezioni trasversali idrauliche Canale della Roceya e Rio Riaglietto 1:100
6.2 Sezioni trasversali idrauliche – Canale di Abbadia Alpina e derivazione Lemina 1:100
6.3 Sezioni trasversali Idrauliche - Torrente Lemina 1:100
6.4 Sezioni trasversali Idrauliche - Rio Leminetta 1:100
7 Fascicolo fotografico delle sezioni

PROGETTO DEFINITIVO elaborati approvati con DGR n. 6-24303 del 06/04/1998.

a - Relazione illustrativa
a.1 - Schede per il calcolo della capacità insediativa con il metodo analitico
* b.1 - Norme di Attuazione - Testo
* b.2 - Norme di Attuazione - Tabelle di area
c - Inquadramento territoriale (Planimetria sintetica di Piano rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini) scala 1:25000
d - Ambiti di urbanizzazione scala 1:10000
*e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) scala 1:5000
*f - Uso del suolo - (Parte Nord) scala 1:5000
*g - Uso del suolo - (Parte Sud) scala 1:5000
*h - Viabilità e servizi scala 1:5000
*i - Beni ambientali scala 1:5000

Sviluppo Centri Abitati: tavole l/A, l/B, l/C, l/D, l/E, l/F, l/G, l/H, l/I, l/J, l/K, l/P, l/W, l/X.
* Sviluppo centri abitati scala 1: 2000
m - Scheda quantitativa dei dati urbani

Sviluppo Antichi Nuclei
* o - Piano Particolareggiato Centro Storico scala 1:750
* p - Centro Storico commerciale e delle Istituzioni scala 1:1000
* q - Abbadia Alpina, S. Martino, Borg. Fossat scala 1:1000
* r - Riva, Gerbido scala 1:1000
* s - Ainana, Costagrande, Usseglio, Talucco, Freirogna, Losani scala 1:1000
* t - Pascaretto, Case Bianche, Baudenasca, Motta Grossa scala 1:1000

Addensamenti e Localizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa elaborati approvati con DGC n. 73 del 30/09/2008

* C e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale)	scala 1:5000
Tavole C l/B , Cl/E, Cl/F,C l/G,C l/H,C l/I,C l/J, C l/P, C l/K	
* Sviluppo centri abitati	scala 1: 2000

Valgono comunque gli elaborati di cui si compone il P.R.G.C. non oggetto di modifica che pertanto mantengono la loro validità per le parti non interessate dalla presente Variante "Ponte".

N.B. Gli elaborati indicati con un asterisco * hanno valore prescrittivo. In caso di discordanze prevalgono le tavole in scala 1:2000 e per le parti non comprese, le tavole di Uso del Suolo (e 1, f, g, C e 1) in scala 1:5000.

Elaborati della variante "Ponte".

•Relazione Illustrativa (con allegato 1 'elenco dei servizi' e allegato 2 'documentazione fotografica')	
•A.1 - Sintesi infrastrutture	scala 1:10.000
•A.2 - Sintesi Stato di attuazione del P.R.G.C.	scala 1:10.000
•A.3 – Confronto con perimetrazione del centro abitato	scala 1:10.000
•A.4 - Confronto tra PTC2 e P.R.G.C.	scala 1:10.000
•A.5 - Sintesi delle previsioni del P.R.G.C.	scala 1:10.000
•P.1 - Illustrazione ambiti oggetto della Variante	scala 1:5.000
•b.1 Norme di attuazione – testo integrato con appendice normativa dell'art. 37 della N.di A. (*)	
•b.2 Norme di attuazione – tabelle di zona - testo integrato (*)	
•Uso del suolo - Sviluppo Centri Abitati: (*)	
tavole I.H + I.I, I.E + I.A, I.J + I.F, I.P + I.K, I.W + I.X, I.B + I.C + I.D, I.G, Legenda	scala 1: 2000
e.1.A / e.1.B - Uso del suolo - (Parte Centrale) (*)	scala 1:5000
Fa.1 / Fa.2 - Uso del suolo - (Parte Nord) (*)	scala 1:5000
Ga - Uso del suolo - (Parte Sud) (*)	scala 1:5000
Legenda	scala 1:5000

•Elaborati di verifica geologica

N.B. Gli elaborati della variante "Ponte" indicati con un asterisco (*) hanno valore prescrittivo. In caso di discordanze prevalgono le tavole in maggiore scala.

Costituiscono inoltre parte integrante dei documenti di pianificazione gli elaborati allegati alla D.C.C. n. 4 del 29/02/2016 che ha preso atto degli studi di microzonazione sismica condotti dalla Regione Piemonte in attuazione della OPCM 4007/2012 sul territorio comunale di Pinerolo, approvati in via definitiva dalla regione con D.D. n. 1933 del 04/07/2014 all'interno dei propri strumenti di pianificazione, secondo le indicazioni riportate nell'all. A alla D.G.R. 13/06/2011 n. 17-2172, costituiti da:

Microzonazione sismica di livello 1 (con data dicembre 2011)
- Carta delle indagini
- Carta geologico-tecnica
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)

- Relazione Geologico-tecnica
Ed inoltre: DB e versione digitale dell'intero studio.
Microzonazione sismica di livello 2 (con data marzo 2013)
- Carta delle indagini in scala 1:10.000
- Carta di microzonazione sismica (Fa)
- Carta di microzonazione sismica (Fv)
- Relazione illustrativa
Ed inoltre: DB e versione digitale dell'intero studio.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3 - EDIFICABILITA' E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

1 - L'edificabilità massima di un'area è regolata dalle prescrizioni del P.R.G,C. sempreché essa sia urbanizzata (AU, vedi art. 4), ovverosia esista l'impegno del concessionario a realizzare le opere urbanizzative necessarie contestualmente all'edificazione.
Le presenti Norme prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale eventualmente in contrasto con esse, fatto salvo quanto previsto dalle procedure e normative sovracomunali in vigore.

2 - Nel caso di strumento urbanistico esecutivo o di specifica indicazione delle schede, l'edificabilità massima è definita, in termini quantitativi, dall'applicazione dell'indice territoriale, in ogni caso ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle norme che regolano la morfologia degli edifici: degli indici fondiari ove specificati, le regole tipologiche, sulle distanze, gli allineamenti, il numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere.

3 - Nel caso di intervento edilizio (diretto o conseguente a strumento urbanistico esecutivo) l'edificabilità massima è definita, in termini quantitativi, dall'applicazione degli indici fondiari, salvo i casi espressamente indicati dalle schede, in cui è prevista al punto "i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE", per gli "interventi soggetti a SUE o a concessione convenzionata (...)" anche l'applicazione dell'indice territoriale, quivi riportato, in ogni caso ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle norme che regolano la morfologia degli edifici: degli indici fondiari ove specificati, le regole tipologiche, sulle distanze, gli allineamenti, il numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere.

4 - Ogni intervento edificatorio vincola la superficie necessaria a soddisfare il parametro di edificabilità fondiaria, computata al netto delle aree per opere urbanizzative esistenti o previste; tale superficie non può più essere utilizzata per successivi interventi, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5 - Esclusivamente nei casi specificamente indicati nelle schede d'area sono ammessi aumenti della edificabilità massima fondiaria di cui ai commi 2 e 3 precedenti, nella misura massima del 10% di quella ammessa, ove tale misura risulti necessaria per ottenere i prescritti allineamenti di gronda o la copertura di pareti cieche di edifici preesistenti, fatta salva l'applicazione delle possibilità di cui all'art. 11 punto 9 delle presenti N.di A. .

6 - è ammesso non tener conto del limite di edificabilità derivante dall'indice fondiario (ferma restando l'edificabilità derivante dall'indice territoriale) ove, nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo:

- siano richieste dall'A.C. dismissioni di aree per servizi in misura maggiore di quella di standard e di quella indicata nella cartografia di P.R.G.C., in vista di attrezzature per il verde o i parcheggi a servizio di intere aree, e ciò comporti una riduzione della superficie fondiaria altrimenti disponibile;
- siano richieste dall'A.C. soluzioni localizzative, tipologiche o morfologiche particolari, non altrimenti vincolate, per consentire la migliore fruizione dello spazio pubblico, delle visuali panoramiche o di beni culturali o ambientali.

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI

ST = Superficie Territoriale:
dimensione dell'area interessata dagli interventi edilizi ed urbanizzativi compresa entro il perimetro di uno strumento urbanistico esecutivo, o risultante da perimetri indicati nella cartografia di P.R.G.C. o dalle presenti norme, con esclusione comunque delle superfici pubbliche di infrastrutture o servizi esistenti.

SF = Superficie Fondiaria:
dimensione dell'area oggetto dell'intervento misurata al netto delle aree da cedere o asservire ad utilizzo pubblico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree per la viabilità pubblica esistenti e in progetto negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

IT = Indice di densità territoriale:
rapporto tra la superficie complessiva di edificazione (misurata in SLP) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui la SLP si riferisce. Si applica sia nella valutazione dell'esistente che in quella dei valori ammessi dalle norme di Piano.

IF = Indice di densità fondiaria:
rapporto tra la superficie complessiva della edificazione (misurata in SLP) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui la SLP si riferisce. Si applica sia nella valutazione dell'esistente che in quella dei valori ammessi dalle norme di Piano.

AI =Abitante insediabili:
risultato del rapporto 1/40 riferito alla dimensione in mq. della SLP residenziale in tutte le aree salvo:
- aree CP e CPS, per le quali il rapporto é 1/33 mq. della SLP ;
- aree dei nuclei frazionali e VP per le quali il rapporto è 1/80 mq. della SLP.

Tale rapporto individua la dimensione unitaria dei servizi e delle attrezzature pubbliche necessari (vedi definizione di SU e art. 59) rispetto ad ogni intervento, come disciplinati negli articoli seguenti riferiti ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e ai tipi di aree urbanistiche.

CU = Carico urbanistico (e suo incremento):
Fabbisogno di opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato in quote standard per abitante insediabile per la residenza e in quote standard di attrezzature per le attività produttive e terziarie (con rif. per queste ultime all'art. 21 comma 1 punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m. e i.).

L'incremento di carico si verifica ove si modifichino gli utilizzi secondo la seguente classificazione di carichi crescenti: servizi pubblici, agricoli, produttivi (artigianali, industriali) e di deposito (comprese le attività dismesse di qualsiasi genere), residenziali, terziari.
Gli effetti dell'incremento di carico, in termini di dotazioni di servizi necessari, si applicano oltre a qualsiasi incremento di SLP, anche ai cambiamenti di destinazione d'uso, solo per interventi autorizzati o concessi che modificano gli utilizzi di SLP superiore a mq. 200 per ogni edificio individuato al catasto terreni o concesso.

SU = Standard urbanistico
Dotazione minima di aree per servizi sociali per abitante insediabile (in riferimento all'art. 21 delle L.R. 56/77 e s.m.i. fatte salve eventuali modifiche della norma regionale che comportano il contestuale adeguamento delle presenti disposizioni comunali), stabilita in mq. 25 e di massima ripartita in:

- aree per l'istruzione = mq. 5,00
- aree per il verde, il gioco e lo sport = mq. 12,50
- aree per attrezzature di interesse comune= mq. 5,00
- aree per parcheggi = mq. 2,50

La dotazione minima di aree per servizi deve essere garantita con le modalità di cui al Capo III Titolo I delle presenti NTA, in tutti i casi in cui gli interventi comportino un aumento del CU (anche nel caso in cui tale nuova superficie derivi da un cambiamento di destinazione d'uso, con i limiti di cui al punto precedente (CU)). Per quanto riguarda l'aumento di carico occorre fare riferimento all'art. 25 delle presenti N.T.A.
Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, così come definiti dal titolo V delle presenti norme e fatte salve le norme di settore sovraordinate, dovranno essere dotate di idonea alberatura di alto fusto, un albero ogni tre posti a parcheggio (nel caso di parcheggi a pettine) oppure ogni sei posti (nel caso di parcheggi a doppio pettine), ad esclusione dei parcheggi pluripiano. La presente norma è derogabile sulla base di motivazioni tecniche e programmatiche di interesse generale approvate dalla giunta comunale previo parere del servizio tecnico competente.

AU = Area urbanizzata:
area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotate almeno delle seguenti attrezzature, necessarie per consentire l'edificazione:
a) idoneo sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggi, in ogni modo pavimentati, anche inghiaiati, entro m.100 dall'accesso agli edifici; i parcheggi pubblici o asserviti a pubblico uso devono essere direttamente accessibili da strada pubblica o assoggettata a pubblico uso;
b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi;
c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nelle aree agricole, nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura urbana nel raggio di 100 mt., è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla legge 10/5/1976 n. 319;
d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI

SLP = Superficie lorda di pavimento: è definita come somma delle superfici di calpestio di tutti i piani agibili (compresa di soppalchi) e va computata:

a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale di ogni piano, con esclusione degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, degli atri di ingresso e delle scale e relativi pianerottoli, ecc) sempre che tali elementi rispettino le dimensioni minime prescritte dalle norme di legge vigenti comprese le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

b) al netto

- delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte (escluse quelle, nuove o derivanti da ampliamenti e/o di interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti, indipendentemente dallo stato di fatto, che risultino aperte almeno il 40% del perimetro, escludendo i pilastri portanti isolati o una eventuale parete a confine del lotto del fabbricato);
- delle sovrastrutture tecniche e dei vani tecnici;
- per i nuovi interventi, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori e di pertinenza (autorimessa, deposito, cantina etc. di cui all'art.23 lett. L) fino ad un massimo del 50% della SLP dell'unità immobiliare stessa e con una superficie massima di mq. 100 (le eccedenze sono da computarsi come SLP salvo che siano sottostanti alla parte di fabbricato costituente superficie coperta) qualora siano collocate nei piani seminterrati non sporgenti, oltre mt.1,25, sia dal livello del suolo sistemato, piano di campagna o cortile ribassato, sia dalle quote medie dei sedimi stradali adiacenti; per permettere la realizzazione degli accessi e delle relative rampe sono ammessi abbassamenti del livello del suolo sistemato su una larghezza di facciata di m. 4 estendibile, se di larghezza non superiore ad 1/8 del perimetro fuori terra del fabbricato, fino ad un massimo di m. 12; eventuali abbassamenti di larghezze superiori comportano il calcolo di una SLP del piano seminterrato pari alla lunghezza del fronte ribassato oltre quanto ammesso, per una profondità doppia dell'altezza media del piano fuoriuscente dal sedime ribassato;
- dei locali totalmente interrati;
- di verande, sino ad una profondità massima di m. 2,40 e comunque sino ad una superficie massima di mq. 10 per ogni unità immobiliare e nel caso di presentazione di un progetto unitario per ogni complesso edilizio avente caratteristiche omogenee;
- di avancorpi e logge vetrate, di altezza massima non superiore all'altezza massima del fabbricato (H), fino ad un massimo del 10% della SUL e fatti salvi i riferimenti legislativi vigenti in materia, disposti con orientamento nel quadrante sud-est, sud, sud-ovest realizzati ai sensi dell'art.68 al fine del contenimento dei consumi energetici mediante l'adozione di accorgimenti, volti anche ad un più elevato livello di qualità progettuale, miranti ad un migliore sfruttamento dell'energia solare, anche sotto il profilo del comfort interno per l'illuminamento, per interventi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o ricostruzioni. La determinazione delle caratteristiche dimensionali ammesse per la realizzazione di tali avancorpi si basa sul criterio di porre in relazione la luce libera di soleggiamento di una apertura di facciata con il raggio incidente corrispondente mediamente all'equinozio di primavera.

  Stabilito pertanto di indicare con:
  - 45° l'angolo di incidenza del raggio di soleggiamento rispetto all'orizzonte,
  - H' l'altezza netta del locale interno alla facciata costituente SLP,
  - h l'altezza dell'architrave o veletta sovrastante il serramento di facciata che divide l'avancorpo o loggia dal locale abitabile,

- x la profondità massima ammessa per l'avancorpo o loggia vetrata,

si avrà: $x = (H' - h) \times \text{tg } 45°$ (ove tg 45° = 1).

- di spazi quali: gallerie pedonali, atrii multipiano attrezzati a percorsi pedonali con giardini interni e coperture a falde trasparenti all'interno dei nuovi complessi degli interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione terziaria e residenziale, di uso pubblico o aperti al pubblico tramite convenzionamento;
- dei piani pilotis con superfici chiuse solo per uso comune fino al 50% (30% per le nuove realizzazioni) della superficie coperta;
- dei sottotetti secondo quanto normato all'art. 32;
- delle seguenti strutture a destinazione agricola e realizzate in area agricola:
  - Sili a trincea per lo stoccaggio dei cereali (insilati)
  - Platee e vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici ancorché coperte da membrane, teli o coperture flessibili
  - Strutture telonate ad uso deposito o magazzino nel limite di 800 mq laddove facilmente rimovibili e non ancorate in modo stabile al suolo (prive di fondazioni o plinti in cls)
  - Serre per orticoltura o floricoltura con coperture flessibili in materiali plastici
  - Sili verticali per cereali in granella non stabilmente infissi nel suolo.

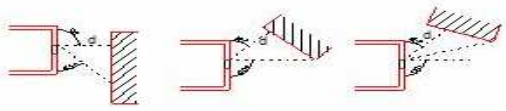
Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro di uno o più piani emergenti comprese le parti sporgenti; si misura al netto di pergolati, coperture telonate tipo gazebo in ambito residenziale e attrezzature per giardino, con telai aperti in legno e ferro e con copertura esclusivamente arborea o arbustiva, nonché di gronde, pensiline, balconi aperti, fino ad una sporgenza dal filo fabbricato di non più di mt. 2,00.
Non costituiscono superficie coperta le seguenti strutture a destinazione agricola e realizzate in area agricola:
- Sili a trincea per lo stoccaggio dei cereali (insilati)
- Vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici ancorché coperte da membrane, teli o coperture flessibili
- Strutture telonate ad uso deposito o magazzino nel limite di 800 mq laddove facilmente rimovibili e non ancorate in modo stabile al suolo (prive di fondazioni o plinti in cls)
- Serre per orticoltura o floricoltura con coperture flessibili in materiali plastici
- Sili verticali per cereali in granella non stabilmente infissi nel suolo

Rc = Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf).

dc= Distanza dai confini: è definita dalla minima distanza misurata tra ogni punto della superficie coperta (Sc) ed il confine (raggio minimo perpendicolare al confine).

df = Distanza tra fabbricati: distanza minima tra pareti di edifici separati (H)
- nel caso di parete finestrata, così definita in quanto dotata di aperture con carattere di veduta a norma del codice civile, o di luce di locale abitabile concorrente a realizzare il parametro di illuminamento: misurata considerando il segmento più corto individuato dalle rette sul piano orizzontale, tra la normale e quelle a 45°, che congiungono il bordo di ogni apertura alla porzione di piano verticale o inclinato che individua la parete o l'involucro di un altro edificio

- nel caso di pareti non finestrate, (così definite: pareti non finestrate o con luci di locali accessori ai sensi del D.M. 05/7/1975, ovvero tutti i punti di parete diversi dal bordo delle aperture con carattere di veduta): misurata da ogni punto di ciascuna parete rispetto a tutti quelli dell'altra.



Valgono in ogni caso i riferimenti legislativi vigenti in materia.

d = distanza minima tra pareti di edifici da considerarsi in relazione al massimo ingombro con esclusione di verifiche diverse per corpi edilizi a gradoni.

ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc); per "ciglio stradale" si intende "la linea di limite delle sedi o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili veicolari, ivi incluse le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, ringhiere e simili)."

Vp = Verde privato: è il rapporto percentuale tra la superficie vincolata a verde pertinenziale in piena terra piantumato (con la possibilità di piantumazione di alberi di alto fusto) e la superficie libera (non copribile) del lotto. (Vedasi esempio punto 6 art. 32 delle presenti N.T.A.): dal verde privato sono in ogni caso esclusi gli accessi carrai a rimesse, interrati, magazzini o parcheggi.

Fu = Fabbricato unifamiliare: edificio strutturalmente indipendente con SLP inferiore a 200 mq ed unica cucina.

Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1 - I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

2 - I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

3 - L'altezza massima H dei fabbricati si misura fra l'intradosso del solaio di calpestio del sottotetto (salvo i disposti di cui all’art. 32) ed il terreno sistemato o il livello del marciapiede qualora il fabbricato prospetti lungo una strada.

Nei casi in cui l'ultimo solaio non sia orizzontale l'altezza massima si misura dalla quota media dell'intradosso della copertura. (Il piano di campagna naturale non può essere modificato per un'altezza maggiore di mt. 1,40).

4 - Il volume V viene calcolato, ove si richieda, moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio per l'altezza del fabbricato come precedentemente indicato al netto di eventuali volumi non abitabili seminterrati purché il relativo estradosso di solaio non fuoriesca per un'altezza maggiore di m. 1,25.

5 - Tutte le variazioni al profilo altimetrico originario del terreno (piano di campagna) potranno essere autorizzate entro un limite massimo di mt.1,40 fatta salva in ogni caso la possibilità del livellamento del piano campagna fino a raggiungere il segmento di raccordo fra le quote dei sedimi stradali, esistenti o in corso di realizzazione, adiacenti al lotto. Nel caso, per tali variazioni altimetriche, si prevedano muri di

sostegno superiori a 50 cm. gli stessi dovranno essere arretrati dai confini di proprietà posti a valle di una distanza pari all'altezza del muro stesso (salvo l'assenso del confinante).

6 - Le schede allegate determinano zona per zona l'altezza massima consentita nell'edificazione.

ART. 6 – DEFINIZIONI.

1 - Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di Permesso di Costruzione o altro titolo abilitativo e nei relativi atti tecnici;

- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso;

- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici); fatta salva altra documentazione ritenuta utile ad identificare con precisione l'edificio.

- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

2 - Edifici esistenti costituenti SLP :

- le costruzioni chiuse con tamponamenti continui e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni;

- sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e non dotate di abitabilità/agibilità,

3 - Unità immobiliare:

- è la parte di una costruzione o la totalità in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

4 - Unità locale:

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, cava, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione e/o la vendita di beni e la prestazione di servizi.

5 - Nucleo familiare:

- è quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

ART. 7 - DISTANZE

A) Distanze da strade urbane.

1 - Le distanze minime dei fabbricati dagli allineamenti stradali esistenti o previsti dal Piano Regolatore, con l'esclusione della viabilità pubblica o privata asservita ad uso pubblico a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, in tutte le aree non agricole, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.C. o nelle tabelle di area, sempre nel rispetto del Codice della Strada.

2 - In caso di sopraelevazione di un edificio esistente in fascia di arretramento stradale o ferroviario potrà essere conservato il filo di fabbricazione originario fatte salve le confrontanze.
E' ammesso l'ampliamento sul lato opposto dell'infrastruttura.

B) Distanze tra fabbricati

3 - Nelle aree degli insediamenti storici (area A) e nei nuclei frazionali (aree NR ed NF) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.
Per edifici preesistenti si intendono quelli delimitati da muri perimetrali e tetto.
In tutte le altre zone (comprese le zone agricole) è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

4 - In caso di pareti non finestrate o di pareti con luci di locali accessori ai sensi del D.M. 05/07/1975, la distanza minima ammessa è di 5 mt. salvo diversa indicazione delle tabelle; in caso di pareti finestrate o con luci, anche solo quando una è finestrata, la distanza minima ammessa è di metri 10.
Pertanto l'indicazione contenuta dalle tabelle di area alla voce - Distanze - minime tra fabbricati:
"mt. 10 - mt. 5" va intesa:
- mt. 10 tra pareti finestrate;
- mt. 5 tra pareti non finestrate.

5- (comma eliminato)

6- (comma eliminato)

C) Distanze dai confini.

7 - In tutte le aree, escluse quelle di tipo "A", per le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00.

8 - E' ammessa, nelle zone di tipo B, C, D, NF, PP, E ed EM (sempre salvo diversa prescrizione delle tabelle di area) la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesiste una costruzione a confine senza finestre o con sole luci purché rientri in uno dei seguenti casi:

1) ……..*punto eliminato dalla variante "Ponte"*

2) il nuovo edificio rientri nei limiti della sagoma dell'edificio esistente a confine

3) il nuovo edificio sia in continuità del fabbricato con fronte cieco in corrispondenza di un filo di fabbricazione su strada consolidato o prescritto

4) vi sia presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza con vincolo a soluzioni progettuali che valorizzino l'unitarietà con l'edificio preesistente (allineamento piani, ritmo aperture, etc.).

9 - E' altresì ammessa la possibilità di nuove costruzioni a distanza inferiore a quelle previste, o in aderenza, ai confini di proprietà o di lotto edificabile interni alle aree di tipo PP, VN, VP, S, F, D, Z, B, C, NF, NR, E, T ed EM, purché venga allegata alla richiesta Permesso di Costruzione, comunicazione, segnalazione o altro titolo abilitativo, secondo le normative e le procedure vigenti, un atto di assenso registrato dei proprietari confinanti, con la quale si autorizza la costruzione a tali distanze inferiori o sul confine e purché vengano rispettate le norme delle distanze fra i fabbricati.

10 - Per i bassi fabbricati e per i cantinati si fa riferimento all'art. 23 punto L delle presenti norme (da confini mt. 3,00 se con h inferiore a metri 2,50 o in aderenza).

Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano dai fili di fabbricazione determinati dalla superficie coperta nonché dalle murature esterne comprese le riseghe ed esclusi i balconi aperti che non costituiscono superficie coperta.

CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1 - Il P.R.G.C. si realizza per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

2 - Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti (Permesso di Costruzione o altro titolo abilitativo).

3 - Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle aree del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle Norme del P.R.G.C.

4 - Gli strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa privata che pubblica, sono: descritti al Titolo V della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre a tutti quelli eventualmente previsti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

5 - In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata, è prescritto il rispetto delle indicazioni fornite dallo Strumento Generale. Sono ammesse, purché adeguatamente motivate sotto il profilo dell'interesse generale:

- eventuali modifiche alle disposizioni delle aree destinate ai servizi pubblici e della viabilità interna pertinente la delimitazione del Piano Esecutivo nonché modifiche della perimetrazione e variazioni non superiori al 5% della superficie minima prescritta, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale.

6 - In aree non soggette a strumento esecutivo l'edificazione tramite Permesso di Costruzione o altro titolo abilitativo concessione singola è specificata al successivo art. 16 delle presenti norme.

7 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori nelle aree prive di opere di urbanizzazione primaria salvo che vi sia una programmazione pubblica di realizzazione entro tre anni oppure l'impegno unilaterale del privato, registrato e trascritto, alla realizzazione contestuale all'intervento. Sono altresì obbligatori, come disposto al Titolo V delle presenti norme, qualora vengano individuate nuove localizzazioni L.2 per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

8 - Nei casi in cui il P.R.G.C. prevede l'obbligo di uno strumento urbanistico esecutivo, nelle aree ove le tabelle consentono il permesso di costruire singolo o convenzionato, ove siano previsti interventi su un solo complesso edilizio, è consentito, nell'osservanza di tutti i vincoli e gli standards previsti per i P.d.R., adire alla procedura del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 5 della L.R.56/77 e s.m.e.i., come previsto all'art. 16 comma 5 delle presenti norme. Per "un solo complesso edilizio" si intende un unico volume, ancorché di altezze diverse o diviso da giunti di dilatazione.

9 – In tutte le aree normative di P.R.G.C. i confini degli strumenti urbanistici esecutivi e delle relative sub aree individuate nelle tavole di P.R.G.C. , oltre che le dimensioni minime eventualmente specificate nelle N.di A. – Tabelle di zona possono essere variate su istanza del proponente opportunamente motivata secondo le caratteristiche specifiche del luogo e del caso e assenso dell'Amministrazione Comunale al fine di consentire l'attivazione prioritaria di interventi sia di iniziativa privata che di interesse generale. L'attivazione degli strumenti urbanistici esecutivi o di permessi di costruire convenzionati potrà in tal caso avvenire a condizione che l'ambito funzionale individuato e delimitato:

- consenta la corretta e coerente applicazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti per il complesso dell'area normativa;
- sia dotato, o comunque garantisca l'attuazione autonoma, di idonea accessibilità pedonale e veicolare da viabilità esistente;
- garantisca la possibilità di autonomo e completo allacciamento almeno alle reti fognarie, idriche, elettriche e telefoniche, oltre che all'accessibilità ai pubblici servizi, garantendo inoltre il corretto dimensionamento delle reti previste ed esistenti e l'idoneo dimensionamento degli impianti di depurazione destinati ad accogliere gli scarichi fognari;
- garantisca la regimazione delle acque meteoriche e il loro contenimento con idonei e dimensionati impianti di raccolta delle acque di prima pioggia;
- dimostri nel progetto che non è pregiudicata l'attuazione dell'intero comparto previsto nella cartografia di P.R.G.C. per quanto riguarda in particolare la viabilità e il soddisfacimento delle aree per servizi in misura proporzionale a quelle dell'intero comparto, fatta salva la possibilità di monetizzazione, così come previsto nelle presenti N.di A. e con le modalità approvate dall'Amministrazione Comunale (con D.C.C. n. 51 del 28 e 29 ottobre 2014 salvo altri aggiornamenti) quando non risulti possibile il reperimento delle stesse nel lotto di proprietà o quando la localizzazione non giustifichi autonome dotazioni.

10 – In tutte le aree normative di P.R.G.C. anche in riferimento alle previsioni delle cartografie, qualora l'acquisizione delle superfici a servizi, così come anche definite ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i., non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione a programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi. Le modalità di attuazione procedurali e gli eventuali limiti dimensionali sono stabiliti con specifica deliberazione comunale. E' in ogni caso fatta salva la verifica da parte del comune del rispetto dello standard minimo complessivo del P.R.G.C. definito ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e commisurata alla capacità insediativi teorica residenziale fissata dal P.R.G.C. .

11 – I contenuti normativi di cui ai suddetti punti 9 e 10, in caso di dubbia interpretazione, prevalgono su altre previsioni delle presenti N.di A.

ART. 9 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 56/77 s.m.i. il comune può dotarsi di programma pluriennale di attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente, conforme alla disciplina statale.

ART. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

1 - I P.P. di cui al punto a) dell'art. 8 delle presenti Norme sono formati dal Comune, ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - I P.P. devono essere redatti per tutte le aree in cui il P.R.G.C. li prescrive, nel rispetto delle Norme dettate dal P.R.G.C. stesso.

ART. 11 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (PEC)

1 - Ove ricorrano le condizioni previste dal P.R.G.C. o in tutti i casi pianificati o programmati dal Comune per coordinare la dotazione delle opere urbanizzative e il disegno di insieme, gli interventi edilizi sono vincolati alla preventiva approvazione di Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:
a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
b) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione delle infrastrutture pubbliche;
c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuati con le relative precisazioni planovolumetriche e la verifica del rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 9;
e) l'eventuale individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

2 - Sono espressamente richiamati, a tale riguardo, gli artt. 43, 44 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - I P.E.C. sono prescritti in tutte le aree indicate dal P.R.G.C. con l'osservanza dei vincoli e degli standards edilizi stabiliti per ciascuna area e precisati nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione.

4 - In caso di inerzia o disaccordo fra i privati proprietari, l'Amministrazione può obbligare gli stessi alla realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5 - Per le parti di intervento a destinazione residenziale ed annessi, la dotazione di aree per servizi pubblici da dismettere gratuitamente o da assoggettare ad uso pubblico è definita nella misura minima di 25 mq. ad abitante insediabile, salvo maggiori dimensioni di aree per servizi individuate nel P.R.G.C. in cartografia o norme, o indicate dall'A.C. e comprese nel P.E.C.
La localizzazione delle aree per servizi, eventualmente comprese nel P.E.C, può essere modificata ove risulti migliorabile, anche secondo gli orientamenti previsti al comma 9 seguente.

6 - Per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata allo svolgimento dell'attività principale degli edifici per attività terziarie, dovranno essere previsti 100 mq. di aree per servizi pubblici (verde e parcheggi).

La dotazione minima di aree per servizi dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%. Inoltre devono essere rispettati i parametri urbanistici definiti nell'art. 4 alla voce SU = Standard Urbanistico.
Nei casi di interventi all'interno dei centri storici o di ristrutturazione urbanistica o edilizia, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti nelle anzidette norme ed Indicazioni Programmatiche.
Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i e delle direttive regionali di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. per gli insediamenti commerciali al dettaglio che richiedano la predisposizione di SUE si rimanda alle specifiche disposizioni di cui al Titolo V delle presenti N.T.A..
Nei casi in cui si debba applicare il comma 2 art. 27 della D.C.R. n. 563-13414 citata, dovrà essere previsto, con scomputo della sola urbanizzazione primaria, il completamento della viabilità di Piano Regolatore di accesso all'area; la viabilità da realizzare o completare sarà definita in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o, di permesso di costruire o convenzionato.

7 - In tutti i casi la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché la sua attuazione sia congruente con le prescrizioni di cui al comma 9 e non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

8 - Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

9 - L'intervento previsto nell'ambito del P.E.C. deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C. e del R.E., quanto a:

- rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
- qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.

Inoltre non deve pregiudicare, per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della zona.
Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente comma, fermo restando il disposto dell'art. 3 comma 6.
Con riferimento agli atti di programmazione di cui all'art.41 c.9 delle presenti norme o di altri atti equivalenti, l'Amministrazione Comunale, sulla base di specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale, può richiedere all'atto dell'accoglimento del SUE o di Permesso di Costruire convenzionato, il soddisfacimento di quote di edilizia economica e popolare e sociale così come anche definita dalla vigente normativa di settore. Il soddisfacimento di quote di edilizia sociale destinata esclusivamente alla locazione potrà essere altresì determinata all'interno delle aree destinate dal P.R.G.C. a servizi in SUE o con permesso di costruire convenzionato a condizione che le stesse non rientrino nel conteggio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. quando siano soddisfatti i requisiti di cui all'art. 8 comma 9 delle presenti N.di A..
In SUE , al fine di soddisfare le esigenze suddette e in generale per le iniziative di interesse generale, su proposta del proprietario, fatta salva specifica accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla base di specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale, potranno essere cedute gratuitamente

all'Amministrazione Comunale aree di superficie eccedenti quelle previste nel P.R.G.C. per servizi di standard ed infrastrutture e in tal caso potrà essere riconosciuto al soggetto attuatore del SUE per interventi privati, una premialità con incremento dell'indice di densità in progetto (fino al 34% di quella prevista in tabella di zona) da individuarsi in modo proporzionale alla superficie dell'area ceduta gratuitamente e comunque con determinazione oggetto di specifica deliberazione secondo i seguenti indirizzi, fatte salve diverse e motivate esigenze dell'Amministrazione Comunale, sulla base di specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale:

- incremento della dismissione di area per servizi non inferiore al 20% dello standard previsto;
- superficie minima di mq. 1.000 dell'area oggetto di dismissione in incremento;
- per l'applicazione della premialità eccedente al 20% dell'indice di densità prevista in tabella di zona previsione di requisiti qualitativi riferiti a realizzazioni di edifici a consumo energetico 'quasi zero', secondo i parametri tecnici e le normative vigenti al momento dell'intervento, anche riferiti a strumenti di certificazione autorizzati, o a edifici in legno nell'ambito di filiere locali.

10 - La superficie minima dei P.E.C. è indicata, per le singole aree, nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione e con riferimento alla delimitazione delle sub-aree di intervento indicata dalle tavole di uso del suolo.
Le aree del demanio comunale non concorrono al calcolo della superficie del Piano Esecutivo Convenzionato.

11 - Nelle aree residenziali il conteggio della S.L.P. edificabile verrà effettuato, tenuto conto che il dimensionamento del Piano è riferito a parametri territoriali, moltiplicando l'indice di densità territoriale per la superficie territoriale, per cui sarà ammesso il trasferimento di S.L.P. dalle aree da cedere per strade, viali e servizi pubblici a quelle edificabili.

12 - L'indice di edificabilità fondiaria, nelle aree soggette a SUE , costituisce un massimo che non può essere superato, ma non può essere utilizzato per il computo della S.L.P. edificabile. Le aree asservite, in applicazione dell'art 21 L.R. 56/77, non sono utilizzabili per la determinazione della S.L.P. con gli indici di densità fondiaria.

13 - La S.L.P. trasferita rimane di proprietà del proprietario del terreno dismesso, il quale potrà disporne, nell'ambito del P.E.C., nei limiti delle densità fondiarie stabilite nelle tabelle di area.

14 - La convenzione deve prevedere che la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ivi compresi i parcheggi e le aree verdi di vicinato, avvenga senza oneri per il Comune. Su richiesta dell'A.C., e sulla la base di un programma generale di manutenzione delle aree pubbliche, e di costi unitari di riferimento in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, la convenzione può prevedere l'impegno dei contraenti privati alla manutenzione delle aree per servizi d'uso pubblico.

15. Nelle zone B e C, ove la specificità del sito, delle preesistenze al contorno o all'interno, delle condizioni ambientali lo impongano, l'A.C. può richiedere, previa deliberazione di Consiglio di individuazione di specifica zona di recupero, che la proposta di P.E.C. venga convertita in Piano di recupero di iniziativa privata, con riferimento agli esiti di qualificazione ambientale e storico-culturale che ciò comporta. In tali casi si applica in toto la procedura di cui all'art. 13, ferma restando la capacità insediativa e le altre indicazioni contenute nelle schede d'area allegata alle N.T.A.

16. E' consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni del comma 5 dell'art. 11 delle N.d.A. onde procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili

all'interno del P.d.R., individuato con la procedura di cui al comma precedente, o del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 8, comma 8, anche ai sensi dell'art. 8 comma 10 delle presenti N.di A.

ART. 12 - CONTENUTO, ELABORATI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

1 - Il contenuto dei P.E.C. e dei P.E.C.O. e le relative procedure di approvazione sono quelle previste dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Il Piano Esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. , con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:

a) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche o di uso pubblico e dei calcoli di verifica delle superfici edificabili;

b) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

c) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria delle previsioni del P.R.G.C. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, con l'indicazione di:

a) le strade e gli spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto, dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali, le previsioni di massima dell'organizzazione dell'arredo urbano e della eliminazione delle barriere architettoniche;

b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

c) le aree destinate alle edificazioni o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;

7) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C. , al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

8) lo schema della convenzione, sottoscritto da tutti i proprietari, da stipulare con il Comune, con i contenuti di cui all'art. 45 L.R. 56/77.

ART. 13 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

1 - I Piani di Recupero sono redatti nelle aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.78 N° 457 e dall'art. 12 comma 2° punto 7 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dalle successive determinazioni assunte dalla P.A. mediante delibere di Consiglio Comunale.

2 - I P.d.R. sono redatti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero dal Comune nei seguenti casi:
a) per gli interventi che la P.A. intende eseguire direttamente e non, per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 28 e 30, della L. 457/1978, anche avvalendosi delle ATC (Agenzie Territoriali per la Casa) , nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

3 - Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure di cui al Titolo V della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

4 - (comma eliminato)

5 - Il piano di recupero contiene:
a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
b) la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
c) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
d) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
e) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
f) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

6 - Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 per il piano particolareggiato. In particolare deve essere documentato l'effetto degli interventi di recupero quanto a:
- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- congruenza con la preesistenza delle funzioni terziarie di nuova introduzione e qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- continuità con il tessuto urbano circostante.

7 - In particolare:
- le analisi debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro congruenza con il tessuto edilizio preesistente e circostante (se di valore).

8 - I proprietari di immobili compresi nei Piani di Recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. , ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77.
I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.

9 - Nella redazione dei Piani di Recupero è consentita, salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme o in Piani Particolareggiati regolarmente approvati, la deroga alle prescrizioni delle tabelle normative concernenti le superfici minime di intervento da estendere comunque a porzioni urbanisticamente significative, sempreché si preveda la riduzione o il mantenimento delle S.L.P. esistenti. E' consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni del comma 5 dell'art. 11 delle N.d.A., onde procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R. stesso anche ai sensi dell'art. 8 comma 10 delle presenti N.di A. .

10 - Ove, nell'ambito della edificabilità ammessa per la zona, il Piano di recupero preveda interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione (o sostituzione edilizia) con cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (CU), o di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria, vanno osservate le seguenti prescrizioni:

a) deve essere esperita la dotazione di servizi di standard pari a mq. 25 per abitante insediabile, pari all'80% della S.L.P. destinata ad usi commerciali o direzionali, ove questa, comprensiva del preesistente sia tra i 200 e i 700 mq. e pari al 100% della S.L.P. destinata ad usi commerciali o direzionali, ove questa, comprensiva del preesistente superi i 700 mq.; per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/98; negli interventi previsti si dovrà applicare lo standard maggiore tra quelli contemplati dalla presente norma. Inoltre dovrà essere reperita la dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89. Tali dotazioni di servizi fanno riferimento almeno alla nuova S.L.P. (o alla S.L.P. con nuovi usi di maggior carico urbanistico), derivante dagli interventi di cui sopra; tali dotazioni sono ulteriori rispetto a quelle eventualmente previste nella cartografia di P.R.G.C. o nelle schede d'area, che sono comunque da realizzare per quanto di pertinenza del P.d.R;

b) l'intervento deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C. e del R.E., quanto a:
- rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
- qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.

c) devono essere rispettati i limiti di altezza massima, di distanza tra fabbricati e dai confini, almeno per la parte modificata delle sagome degli edifici.

Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente comma.

ART. 14 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

1 - I P.E.E.P. sono redatti dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalla citata legge oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19/2/82 n. 6.

3 - Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme di cui agli artt. 39, 40 e 41 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15 - PIANI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E)

1 - I P.T.E. sono redatti dal Comune di intesa con gli Enti Pubblici competenti; sono necessari qualora la progettazione unitaria di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dal P.R.G.C. , comporti vantaggi economici e funzionali.

2 - Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei P.T.E. si applicano le norme di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (PERMESSO DI COSTRUIRE)

1 - L'intervento edilizio diretto è soggetto a permesso di costruire ai sensi delle leggi vigenti e delle presenti N.d.A. e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, modifiche di destinazione d'uso, opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevamenti di notevole importanza, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazioni a verde, interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

2- (comma eliminato)

3- L'edificazione dovrà altresì rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio, purché non in contrasto con le presenti norme, e gli standards edilizi precisati nelle Tabelle allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4 - La determinazione della S.L.P. edificabile si effettua, secondo la casistica che segue:

a) per lotti esterni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, in aree B, C, NF per le quali le tabelle riportano il solo parametro di densità fondiaria, moltiplicando l'indice fondiario per la superficie oggetto di intervento appartenente alla rispettiva area di P.R.G.C.;

b) per lotti esterni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, in aree B, C, NF, per le quali le tabelle riportano i parametri di densità territoriale e fondiaria, ed esclusivamente nel caso in cui si debbano dismettere aree per viabilità e servizi indicate nelle carte del Piano, moltiplicando l'indice

territoriale per la superficie territoriale oggetto dell'intervento, con successiva verifica, dedotte le aree da dismettere gratuitamente riferita alla superficie fondiaria residua applicando l'indice fondiario;

c) per lotti interni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, secondo le norme specifiche previste dagli stessi.

5 - Ove manchino opere urbanizzative adeguate a definire l'area urbanizzata (AU), il permesso di costruire può essere rilasciato ove il richiedente si assuma l'onere di tali dotazioni a suo totale carico, con convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. e i., ove sia previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

A) Modalità

Il permesso di costruire è prescritto per l'attuazione di tutte le opere di cui al precedente art. 16 con esclusione di quelle elencate all'art. 21 delle presenti Norme.
Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, il permesso di costruire è dato, nei casi previsti dall'art. 3, dietro versamento del contributo di concessione ai sensi delle leggi vigenti in materia deve garantire:
a) le condizioni di edificabilità relative alla urbanizzazione di cui all'art. 3 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario, il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo ;
b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G.C. e dell'eventuale piano urbanistico esecutivo;
c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;
d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e delle altre prescrizioni indicate dal P.R.G.C. e dalle presenti Norme di Attuazione;
e) gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate nel caso di trasferimento di superficie abitabile di cui al successivo art. 28 delle presenti Norme.

Alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati:
1) Titolo di proprietà
2) Estratto di mappa catastale
3) Progetto della costruzione con piante di tutti i piani, prospetti e sezioni in scala 1:100 con allegato:
   a) stralcio del P.R.G.C. con indicazione esatta dell'area interessata;
   b) planimetria generale in scala 1:200 con progetto delle sistemazioni esterne comprendente l'indicazione dei materiali, la sistemazione del verde, con la precisazione delle essenze da piantumare (di norma un albero di alto fusto ogni 100 mq. di SLP e un arbusto ogni 75 mq. – minimo fatte salve le prescrizioni normative del verde contenute nel REC), degli allacciamenti, delle recinzioni e con indicazione delle distanze, delle altezze e del numero dei piani f.t.;
   c) particolare costruttivo di facciata in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei colori adottati;
   d) fotografie a colori dell'edificio o del terreno interessato estese anche ai lotti circostanti.

Al Concessionario è fatto obbligo:

- di integrare le istanze interrotte entro un anno dalla richiesta di integrazioni
- di presentare prima del rilascio del permesso di costruire i progetti degli impianti a norma della legge n. 37/08
- di presentare contestualmente all'inizio dei lavori la relazione di calcolo del fabbisogno energetico normalizzato e delle dispersioni a norma della legge n. 10/91.
- di ritirare il permesso di costruire entro 1 anno dalla rilasciabilità , pena la decadenza.

Trascorsi i suddetti termini la pratica viene archiviata.
Valgono le norme sul silenzio-assenso e sul silenzio-rifiuto in base alla normativa vigente.

B) Opere di urbanizzazione e area urbanizzata
- Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/1977.

ART. 18 - DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Valgono in ogni caso le indicazioni delle normative sovraordinate vigenti al momento delle richieste di esecuzione degli interventi per quanto riguarda la disciplina e la definizione dei titoli abilitativi.

1 - I Permessi di Costruzione o altri titoli abilitativi relativi a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.

2 - Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle SUE particolari caratteristiche costruttive.

3 - Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere un nuovo permesso di costruire.
Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

4 - Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di agibilità.

5 - E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, a seguito di disposizioni sovraordinate.

ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1 - L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad una particolare superficie esclude ogni successiva richiesta di permessi di costruzione sulla superficie stessa tesi ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà .

2 - Qualora un'area a destinazione omogenea (di qualsiasi tipo, comprese quelle agricole), su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata, tutti gli indici e prescrizioni di piano si

applicano all'intera area senza frazionamento, comprensiva delle parti afferenti agli edifici preesistenti, le cui S.L.P. devono essere scomputate in ogni caso dalla edificabilità complessiva dell'area.

3 - Non è ammesso il trasferimento di superfici abitative edificabili o di superficie utile, previsto per gli strumenti urbanistici esecutivi, fra aree a normative diverse; nel caso in cui lo strumento urbanistico esecutivo interessi aree con diversa normativa, l'attribuzione di edificabilità derivante dalle aree a servizi può essere trasferita a qualsiasi delle aree edificabili, salvo l'osservanza dei limiti massimi di densità fondiaria individuati in scheda.

4 - I terreni indicati dal P.R.G.C. a "verde privato o consortile" all'interno delle aree B e C, sono inedificabili ma il relativo indice di edificabilità può essere trasferito all'interno dell'area in cui sono inseriti.

ART. 20 – TRASCRIZIONE IN MAPPA (ELIMINATO)

ART. 21 - INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - Le autorizzazioni di competenza comunale per la realizzazione di pozzi (domestici, irrigui, industriali, potabili ecc.) sono rilasciate nel rispetto della normativa regionale vigente (L.R. 22/1996 e s.m.i.).

2 - E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico e di quelli siti nelle aree specificamente individuate come tali dal P.R.G.C. (Aree VP (verde privato), F1 ed F2 (parchi urbani)) o come parco pubblico o privato dal Piano Regolatore o dagli strumenti urbanistici esecutivi.

3 - Per le opere oggetto di denuncia inizio attività (D.I.A.) si rimanda alle prescrizioni di legge in vigore .

ART. 22 - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

1 - Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza agibilità .

2 - L'agibilità dei fabbricati è subordinata ai disposti dall'art. 24 – Agibilità, del D.P.R. 380/2001 è subordinata alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciato regolare permesso di costruire;
b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al permesso di costruire, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, acustico o di altro genere;
d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato o in ferro;
f) che siano rispettate le norme per la sicurezza degli impianti ;
g) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;

h) che siano rispettate le norme antincendio, ed in genere di sicurezza delle costruzioni ed in particolare la normativa delle zone Sismiche

3 - Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico secondo le proprie competenze.

4 - Resta inteso che, in caso di interventi di restauro conservativo e ristrutturazione, qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari dovranno essere richieste e ottenute le previste deroghe di Legge.

ART. 23- TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

In riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 – s.o. n. 239 e s.m.e.i.), e all'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. i tipi di intervento ammissibili nelle varie aree del piano Regolatore, come indicato nei rispettivi articoli e nelle tavole di P.R.G.C. , fatte salve ulteriori modifiche e integrazioni in conseguenza di prevalenti normative di ordine nazionale e regionale, sono così definiti:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

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

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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 gli impianti tecnici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga la originaria destinazione d'uso.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 in cui "per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle SUE parti" .

E' ammessa, fatti salvi vincoli di allineamenti di facciata, la realizzazione del cordolo antisismico nel caso di interventi di consolidamento o adeguamento strutturale, purché limitati alle dimensioni minime della normativa sismica e purché nel limite della sagoma di cui al 2° comma dell'art.32 oltre che a condizione che vengano mantenuti, o ripristinati nel caso di edifici non soggetti a vincoli specifici, gli elementi di pregio architettonico.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (ELIMINATO)

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B (ELIMINATO)

5 - Sono ammessi aumenti delle quote di imposta e di colmo delle coperture e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti. In assenza di strumento esecutivo l'aumento è limitato a mt. 1, salvo che nel caso di realizzazione di coperture a falde nel rispetto della sagoma costruita secondo le indicazioni del 1° comma art.32 e 2° comma 1° periodo del medesimo articolo.
6 - E' consentita, la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, nel rispetto dei parametri indicati nelle tabelle di area.
7 - Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati. Per ottenere l'aumento di spessore delle maniche dei fabbricati o il loro completamento, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di tutte le SUL esistenti nella proprietà, anche qualora non siano contigue o di pertinenza del fabbricato principale.
8 - E' ammessa la chiusura, esclusivamente con vetrate o simili, di porticati, logge o simili, purché facenti parte del fabbricato originale ed esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995), e purché non costituiscano basso fabbricato . Tale chiusura, ammessa in tutte le aree, non può superare i 200 mq. di SUL, per ogni edificio. La norma non vale per i porticati e le gallerie aperte all'uso pubblico. Per i piani a "pilotis" sono esclusivamente ammesse le chiusure di cui alla lettera b) dell'art. 5, ottavo punto.

E) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
e.1) 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 alla lettera e.6);
e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione ai sensi artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
e.7) 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.

F) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.
2 - Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesto il permesso di costruire.
3 - Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.
4 - Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (punto C) precedente), nonché di ristrutturazione (punto D) precedente).
5 - Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie di P.R.G.C. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.
6 - L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.C. ove tali utilizzi comportino riedificazione e questa sia richiesta entro sette anni dalla demolizione ricorrono i casi e le procedure della demolizione con ricostruzione di cui all'art. 23 punto G).

G) - SOSTITUZIONE EDILIZIA (ambiti vincolanti)

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

H) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 - Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.
2 - In tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate dalle tabelle per le rispettive aree.
3 - Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-familiari (villini, casette e simili): di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con colmo unico e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione della falda deve essere commisurata a quella dell'impianto ed i pannelli dovranno essere integrati nella tipologia costruttiva dell'edificio;
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): sono ammesse le coperture piane oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici tradizionali; tipi e forme di copertura diversi sono preferibili nel caso di installazione di pannelli solari.

I) NUOVE COSTRUZIONI DI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - TERZIARIA - AGRICOLA

1 - Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.
2 - Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate dalle tabelle per le rispettive aree.
3 - Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma forme semplici che si inseriscono correttamente nel contesto esistente;
- per le attrezzature agricole, tetto a falda con manto in tegole di cotto o di cemento color cotto e in lamiera o altri materiali;
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del dipendente o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione, di norma, non potrà evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato in specie quando è accorpato all'edificio principale.

L) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER RESIDENZA

1 - Sono destinati a recepire esigenze e fabbisogni collaterali alle attività residenziali; si tratta quindi di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse
- laboratori per lavori di casa e "hobbies"
- depositi di attrezzi agricoli
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile, stalle, scuderie per esigenze familiari, purché ammessi dal regolamento di Polizia Rurale.

2 – ELIMINATO

3 - I fabbricati in oggetto, se interrati, non costituiscono S.L.P. , nè superficie coperta (Sc)
4 – Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

a) La dimensione di ciascun posto macchina non può essere inferiore a mq. 12 lordi con un'altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. non superiore a mt. 3.00 salvo diversa prescrizione del Comando VV.FF..
b) Eliminato
c) Nei casi di piano esecutivo potranno essere previste sia nel sottosuolo dei fabbricati, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 50, salvo dimostrazione e garanzia della diversa tecnologia adottata qualora si prevedano entità inferiori.
d) Devono sporgere meno di 1,25 mt. dal livello del piano di campagna (art. 5) compreso il riporto del manto vegetale, in ogni caso il piano seminterrato non potrà fuoriuscire di più di mt. 1,40, compresa la sistemazione del terreno, rispetto alle quote medie dei sedimi stradali adiacenti al lotto.
e) Eliminato

I locali completamente interrati possono sempre essere costruiti in aderenza ai confini.

5 – I fabbricati di cui al p.to 1) sono ammessi sino al raggiungimento del rapporto di copertura indicato nelle tabelle di zona, senza costituire S.L.P. se legati da vincolo di destinazione e pertinenzialità all'unità abitativa.
E' consentito un massimo di superficie coperta per ogni unità immobiliare pari a:
mq. 100 nelle aree "E"
mq. 25 nelle aree "EM".

6) Possono essere realizzati con altezza massima di m. 3,00, di tipologia e materiali consoni all'edificio principale; nel caso di serra possono essere realizzati anche in struttura a telai metallici e tamponamenti in vetro, purché del tipo non riflettente certificato.

Nelle aree "B", "C", e "NF" non sono ammessi bassi fabbricati in materiale diverso dal fabbricato principale e tettoie in materiale plastico nei centri storici e nelle zone residenziali in genere.

ART. 24- TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

A) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

B) COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati nelle presenti N.di A. con i contenuti del successivo Titolo III oltre che nelle 'N.di A. - Tabelle di zona', con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

C) NUOVO IMPIANTO

1 - Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate disciplinati nelle presenti N.di A. con i contenuti del successivo Titolo III oltre che nelle 'N.di A. - Tabelle di zona', con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa, in tutto o in parte, da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente, che comportano nel passaggio, dall'una all'altra variazione degli standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77:

- servizi sociali ed attrezzature pubbliche
- attività produttive agricole
- attività produttive artigianali ed industriali, esistenti o dismesse
- residenza
- attività terziarie (commerciali, direzionali, turistiche)
- commerciale (per il commercio al dettaglio in sede fissa)

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazioni d'uso sono ulteriormente specificate come segue:

1 - Servizi di tipo pubblico o privato in cui sono distinguibili:
- Attrezzature scolastiche dell'obbligo pubbliche e paritarie, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne;
- Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani;
- Verde attrezzato e per lo sport che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano;
- Attrezzature sociosanitarie e assistenziali pubbliche o accreditate che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio;
- Parchi urbani e comprensoriali;
- Parchi naturali e riserve;
- Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo;
- Attrezzature di interesse sovracomunale che comprendano le sedi militari e delle forze dell'ordine e della sicurezza;
- Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale;
- Attività legate alla fruizione naturalistica ed al tempo libero in assenza di infrastrutture pesanti ad eccezione della segnaletica o delle infrastrutture minime rimovibili;
- Infrastrutture per la mobilità che comprendono le sedi viarie e ferroviarie.
- Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare;
- Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie;
- Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono:
  a) attrezzature cimiteriali

b) attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
c) impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
d) smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
e) fitodepurazione
f) gestione del sistema idraulico.

2 - Produttive agricole in cui sono distinguibili:
- Attività agricola di conduzione dei fondi e gestione forestale
- Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.,
- Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale direttamente connessa alla conservazione, trattamento e vendita dei prodotti dell'attività agricola
- Allevamenti che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente connesse, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
- Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
- Agriturismo e turismo rurale
- Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
- Attrezzature per la pesca sportiva che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
- Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione e per la selvaggina, che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
- Le attività commerciali di cui sopra sono ammesse nei limiti della superficie massima per esercizi di vicinato (250,00 mq.) e/o come previsto dalle norme di settore vigenti.
- Allevamenti intensivi
- Attività di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili di pubblica utilità di cui all'art.2 c.1 del D.L. n. 387 del 29/12/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"
- Artigianato di servizio connesso esclusivamente alle attività agricole (officine meccaniche e servizi di impiantistica per mezzi e infrastrutture agricole)
- Attività naturalistiche di conservazione e gestione del patrimonio faunistico e agro-forestale

3 - Produttiva artigianale di servizio (eventualmente compatibili con locali a destinazione commerciale, purché rispettose delle limitazioni acustiche comunali), costituita dalle attività di servizio alla persona gestite da privati, alla casa (ad esempio attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe), alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli) e i laboratori per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94;
4 - produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva artigianale sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini; attività professionali quali funzioni direttive od operative, centrali di aziende od istituti articolati,

servizi sanitari privati quali studi medici allorquando non assumano carattere polispecialistico; nel caso venga superata tale superficie, la destinazione d'uso di riferimento sarà quella di cui al punto 10) del presente comma;
5 - produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; nell'attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, e di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini e di logistica connessa all'attività principale;
6 - produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, essa ricomprende - in relazione alla sua condizione specifica - le attività elencate nei precedenti punti 4) e 5);
7 - residenza e attività connesse quali quelle specificate all'art. 35 delle presenti N.di A.;
8 - commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, in spazi cosi come più specificatamente classificati nei vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti, quando non risulti prevalente l'attività di spettacolo e ricreativa, nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service, strutture sanitarie private organizzate per la lungo degenza degli ospiti quali ospedali, cliniche e case di cura, etc..
9 - commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di movimentazioni merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) la gestione di magazzini e merci;
10 - direzionale, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori, centri fisioterapici;
11 - turistico e ricettiva: oltre l'attività alberghiera nelle SUE diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, centri benessere integrati con la struttura ricettiva, nonché strutture socio – assistenziali di iniziativa privata;
12 - Attività per l'impiego del tempo libero, assimilabili alle attività produttive artigianali di servizio (di cui al p.to 3 precedente), in cui rientrano i centri benessere non collegati all'attività turistica ricettiva, palestre, le attività di spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati;
13 - Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.
14 - La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.
15 - Ai fini dell'applicazione del c. 1° dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza permesso di costruire per unità immobiliari non superiori a 233,3 mq. S.L.P. , si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:
- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste dalle Norme del P.R.G.C. , con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedere Titolo III°);
- che ai fini della nuova destinazione, non debbano compiersi opere edilizie, eccetto la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

16 - Nei casi in cui non si verifichino tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte per la modifica di destinazione d'uso, occorre l'autorizzazione nel caso che la modifica riguardi una unità immobiliare non superiore a 233,3 mq. S.L.P. o il permesso di costruire o altro titolo abilitativo nel caso che sia superiore.

17 - La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso. Le percentuali delle singole destinazioni d'uso, stabilite nelle tabelle di area possono variare in sede di Piano Esecutivo o di permesso di costruire convenzionato non oltre il 5% della S.U.L. totale prevista.

18 - Non potrà essere rilasciata licenza di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella previsto dal permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

19 - Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

20 - In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

21 - Ogni intervento da autorizzare o concedere che comporti modificazione di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico (con riferimento alla classificazione di cui alla definizione all'art. 4) deve essere accompagnato dal reperimento dei servizi di standard nelle quantità necessarie a soddisfare il fabbisogno dei nuovi abitanti insediabili o delle attività terziarie. Le modalità di realizzazione delle opere urbanizzative, delle convenzioni e delle eventuali monetizzazioni sono definite negli articoli riferiti ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e agli strumenti urbanistici ed esecutivi; a questo proposito gli interventi di ristrutturazione e restauro sono equiparati agli interventi di nuova costruzione.

ART. 25bis - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. Le aree destinate all'insediamento delle attività commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa, sono disciplinate dal Titolo V delle presenti N.T.A..

2. La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio in sede fissa è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali riconosciuti dal Comune ai sensi della vigente normativa in materia senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili. Tale destinazione è univoca e deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso (integrandosi in tal caso alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali) e comprende anche i pubblici esercizi.

3. Nelle altre zone urbanizzate del P.R.G.C. , salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante, è attribuita, in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, per consentire esclusivamente la realizzazione degli esercizi di vicinato (ossia gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250).

TITOLO II - NORME SPECIALI

ART. 26 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE

A) - Allineamenti stradali

1. In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi per le costruzioni, le ricostruzioni, le recinzioni, gli allineamenti di fabbricazione previsti dal P.R.G ed indicati nelle tavole di "uso del suolo" e/o nelle tabelle di area.

2. In assenza di P.P. o di P.E.C. per le costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni e le recinzioni, valgono le prescrizioni delle tabelle di area.

3. In difetto di indicazioni specifiche di P.R.G.C. devono essere osservate le norme seguenti:

1) Nelle zone non agricole.
In assenza di P.P. o di P.E.C. si osservano le prescrizioni fissate dal D.L. 30.4.1992 n. 285 (Nuovo codice della Strada) e dal relativo Regolamento costituito dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26-4-93 N° 47.
E' fatta salva la facoltà del Sindaco, sentito il parere del Consiglio Comunale, di imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m. 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti, anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C. e fatto salvo, ove del caso, il ricorso alla procedura prevista dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359.

2) Nelle zone agricole, agricole montane, a parco ed a verde naturale.
Si applicano le norme di cui ai sopracitati decreti attinenti il nuovo codice della strada ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
Le fasce di arretramento dei fabbricati dai cigli stradali sono vincolate secondo le norme dell'art. 58 - Fasce di rispetto.
Il proprietario dell'area di arretramento dovrà, a SUE spese, sistemare e mantenere l'area, secondo la destinazione scelta e potrà recingerla, in via precaria, qualora l'area stessa sia destinata ad uso privato.
Il Comune fisserà di volta in volta la posizione della recinzione ammessa, in via precaria, entro i limiti compresi fra l'allineamento in atto e quello indicato dal P.R.G.C. o determinato dalle Leggi vigenti.

B) - Caratteristiche delle strade

1. Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche nelle strade pubbliche e/o private, dovranno essere determinate in sede di progetto esecutivo, tenuto conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e volumetria degli edifici di cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

2. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, etc.). Tali tracciati potranno pertanto subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.

3. Fatti salvi gli allineamenti di fabbricazione stabiliti dal P.R.G.C. , in tutte le altre zone il progetto delle nuove strade veicolari deve rispondere alle seguenti caratteristiche:
1) strade interne di lottizzazione residenziale (strade di tipo F secondo il nuovo codice della strada) e strade residenziali a fondo cieco:
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi. mt. 6,00
- distanza minima fra le recinzioni mt. 9,00
- distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 19,00
- pendenza massima 12%.

Le sezioni dei viali sono indicate sugli elaborati grafici del P.R.G.C. ma in sede di Piano Urbano del Traffico o di Piano Esecutivo Convenzionato sono ammesse modifiche senza ridurre la sezione complessiva.

2) Strade interne di lottizzazione industriale
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli appositi fili interni di cordoli o banchine mt.10,00
- distanza minima tra le recinzioni mt. 20,00
- distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 30,00.

4. Nel caso di nuove costruzioni tutte le strade a fondo cieco, comprese quelle private di uso pubblico o al servizio di fabbricati di almeno tre piani fuori terra, dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscriversi nella figura geometrica risultante, un cerchio di raggio non inferiore a mt. 7,50, misurati entro i fili interni dei marciapiedi, deve in ogni caso essere assicurata, nel caso di edifici di altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, la possibilità di accostamento delle autoscale di Vigili del Fuoco secondo quanto prescritto dal D.M. 246/87.

5. Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i mt. 100,00 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi per la sosta, intervallati fra loro a distanza non superiore a mt. 80,00.

6. Le strade private dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate di impianto di illuminazione e delle relative canalizzazioni per lo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e dimensionate conformemente alle normative di prevenzione incendi oltre che all'entità dell'insediamento servito e comunque con una sezione utile di almeno m.3,50, salvo che in zona collinare o montana o salvo che, nel caso di strade preesistenti, la conformazione dei possibili accessi al lotto impedisca in modo comprovato tale sezione.

C) - Aree per la viabilità

1. Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Codice della Strada, come segue:
A = Autostrade
B = Strade extraurbane principali
C = Strade extraurbane secondarie
D = Strade urbane di scorrimento
E = Strade urbane di quartiere
F = Strade locali

2. Le Tavole di Piano e le allegate sezioni definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per l'edificazione e le recinzioni.

3. Le planimetrie del P.R.G.C. individuano le strade secondo le allegate sezioni; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada F con la sola eccezione per le strade vicinali (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati ed agli insediamenti) nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extragricolo previsti nel territorio extraurbano.
E' ammessa in sede di stesura del Piano Particolareggiato sull'area DE 6.1 la modifica delle sezioni allegate al presente Piano Regolatore senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

4. Il Piano Urbano del Traffico, in applicazione dell'art. 36 del D.L. 30.4.1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), potrà introdurre modifiche e integrazioni alla classificazione delle strade senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

5. I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante di P.R.G.C. ; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.
In sede di redazione del Piano Particolareggiato Esecutivo sull'area DE6.1 i tracciati delle strade individuati dalla cartografia di P.R.G.C. potranno subire variazioni e aggiunte senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. In particolare dovranno essere garantite le coerenze con le nuove viabilità all'interno dell'area individuata con sigla "a6.8" e con quella prevista dalla Variante ex Legge 285/2000 relativa alla S.S. n. 589.

6. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo o progetto di opera pubblica anche per quanto attiene all'occupazione del suolo, senza comportare variante di piano.

7. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili.

8. Le aree di arretramento delle recinzioni di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è sottinteso alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.
Nel caso di muri di contenimento a lato della strada di altezza media superiore ai mt. 1,50, l'arretramento della recinzione non è prescritto.

D) - Strade private

1. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, dovranno essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

2. Qualora i frontisti non adempiano a tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può, ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto è necessario recuperando la relativa spesa, a carico dei frontisti predetti, mediante procedimento di riscossione forzosa.

3. Le strade private non dovranno per tracciato, vincoli o servitù, essere di ostacolo allo sviluppo delle aree circostanti.

ART. 27 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

1 - Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati, in applicazione della L.24.3.89 n. 122, spazi per parcheggi privati e autorimesse nella seguente misura minima:
a) edifici direzionali e commerciali , edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.) = 1 mq. ogni 3,3 mq. di S.L.P. ;
b) edifici per alberghi, pensioni = 1 mq. ogni 3,3 mq. di S.L.P. .;
c) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 3,3 mq. di S.L.P. .;
d) edifici industriali = 10% della superficie fondiaria.

2 - Le norme di cui al 1° comma si applicano anche per gli interventi edilizi che comportano aumento di carico urbanistico etc., escluso le zone A.

3 - Le autorimesse esistenti, purché regolarmente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti N.T.A.

4 - L'area destinata a parcheggio deve avere una forma razionale per l'utilizzo e può essere anche disposta su diversi livelli entro o fuori terra.

5 - Si evidenzia che le aree private destinate a parcheggio sopra descritte debbono essere integrate dalle aree pubbliche da reperire, nel rispetto degli standards di cui all'art. 59 delle presenti N.T.A., mediante strumenti esecutivi o secondo le indicazioni cartografiche di Piano.

6 - Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile.

7 - In concomitanza con interventi di nuova costruzione su lotto libero le porzioni di terreno non in piena terra, sovrastanti autorimesse interrate, ancorché realizzate ai sensi L.122/89, non concorrono a garantire la superficie minima di "verde privato" prevista nelle tabelle delle singole aree.

ART. 28- TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITA'

1 - Sono ammessi trasferimenti di S.L.P. nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole esclusivamente alle seguenti condizioni:

a) nell'ambito delle zone residenziali tra superfici fondiarie di lotti contigui purché il trasferimento della quota edificabile avvenga con atto pubblico registrato e trascritto e nell'ambito della stessa area normativa, nonché vengano sempre rispettati, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area;

b) nell'ambito delle zone residenziali nel caso di strumento urbanistico esecutivo purché venga rispettata la sommatoria delle densità edilizie territoriali e fondiarie ammesse nelle singole aree di P.R.G.C. coinvolte nonché, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area; in tal caso dovrà essere stipulato apposito atto di vincolo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti

gravare un vincolo di inedificabilità parziale o totale sulle aree in funzione della S.L.P. utilizzata per l'operazione;

c) nell'ambito delle zone residenziali tra la parte destinata a servizi compresa la viabilità in progetto, con esclusione delle aree del demanio comunale, e la parte destinata all'edificazione, purché:

1) il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
2) la S.U.L. sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P., P.d.R. o P.E.C.) oppure in caso di cessione gratuita dell'area dal Privato al Comune (permesso di costruire convenzionato);
4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la S.L.P. venga quantitativamente conservata a tale destinazione.

d) nell'ambito delle zone agricole nel rispetto delle norme di cui all'art. 53 e purché:

1) l'accorpamento della superficie abitabile non superi i 500 mq. S.L.P. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la superficie lorda residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi purché sussistano le condizioni prescritte dall'art. 53 (comma 12);
2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto all'edificio residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire;
3) l'indice di densità cui fare riferimento sia quello proprio dell'area;
4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui superficie abitativa sia stata utilizzata per l'operazione.

2 - Il territorio collinare soggetto a Piano Particolareggiato a valenza paesistica è escluso dalla applicazione della presente norma, salvo prescrizioni specifiche derivanti dallo strumento esecutivo citato.

3 - Le tabelle di area individuano alcune zone collinari delicate non soggette a Piano Paesistico in cui potranno essere ammessi trasferimenti di cubatura limitati agli insediamenti esistenti a destinazione residenziale in aree omogenee e ad aziende agricole in attività.

ART. 29- PERMESSO DI COSTRUIRE PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

1 - Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, rimorchi attrezzati e case mobili, se non nelle aree destinate dal Piano Regolatore Generale a tale scopo con le norme di cui all'art. 60 e con le caratteristiche conformi alle norme nazionali e regionali di settore che disciplinano i complessi ricettivi all'aperto e previa permesso di costruire con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da computare in base ai disposti della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
Nelle aree E è ammessa la realizzazione di spazi per la sosta di camper limitatamente ad ambiti pertinenziali di edifici esistenti destinati ad agriturismo e comunque con le caratteristiche conforme alle norme di settore.

ART. 30 - CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI, ATTIVITA' ESTRATTIVE - TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO

1 - L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore in vigore al momento della richiesta degli interventi. Sono in ogni caso fatte salve le previsioni del 'Codice dell'ambiente' D.lgs. 152/2006.

ART. 31 - ELIMINATO

ART. 32 - COPERTURE - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI E DEL SOTTOSUOLO

COPERTURE E SOTTOTETTI

1 - Le coperture degli edifici a destinazione civile potranno essere a falda, di tipo piano o misto.

2 - Ai fini della regolamentazione dei profili delle falde di copertura per la formazione dei sottotetti viene definita la sagoma di inviluppo delle falde, ricompresa nella pendenza di 27° tipica dei tetti alla piemontese, mediante la costruzione geometrica che deriva dal triangolo rettangolo costruito all'esterno dell'edificio di cui i cateti hanno dimensioni rispettivamente di mt. 1,70 a partire dal perimetro della superficie coperta dell'edificio in proseguimento del piano di intradosso dell'ultimo orizzontamento, e di mt. 0,85 lungo la proiezione verticale del perimetro della superficie coperta per cui l'ipotenusa risultante rappresenta il profilo regolamentare di falda.

3 - L'utilizzo dei sottotetti a fini residenziali è ammissibile, secondo la normativa di P.R.G.C. , quando l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non sia inferiore a mt. 1,60 (salvo quanto previsto dalla L.R. 21/98).

4 - I sottotetti vengono distinti secondo la seguente casistica sia nel caso di nuove costruzioni che di ristrutturazione di edifici esistenti (fatte salve le norme del P.P. della zona A2.1 - Centro Storico Principale)

4.1 - Non costituiscono né S.L.P. né Piano:

a) i sottotetti non abitabili la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2 e, nel caso di larghezza di manica misurata sul perimetro della superficie coperta superiore a 11,50 mt., che non permettano di ricavare spazi al suo interno di altezza utile interna (H'), non frazionabile con orizzontamenti, superiore a m.2,30 per una superficie maggiore del 25% della superficie coperta del fabbricato; tali sottotetti non dovranno avere accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti nè aeroilluminazione superiore a 1/25 della superficie di calpestio;

b) le parti di sottotetto di altezza inferiore a mt. 1,60;

c) i sottotetti aventi caratteristiche idonee alla destinazione residenziale secondo i casi e le procedure di cui alla L.R. n. 21/98 per il recupero dei sottotetti di edifici esistenti, a condizione che venga mantenuto il profilo delle falde senza variare le quote di imposta e di colmo, salvo che per gli adempimenti di natura sismica mantenendo la pendenza delle falde esistenti e comunque nel rispetto della sagoma di cui al punto 2; in tali interventi è consentita la formazione di abbaini, che non concorrono alla

determinazione dell'altezza media, purché corrispondenti al ritmo ed alla dimensione delle bucature di facciata.

4.2 - Non costituiscono Piano ma costituiscono S.L.P. :

a) i sottotetti abitabili la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2;

b) i sottotetti, la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2, con larghezza di manica misurata sul perimetro della superficie coperta superiore a 11,50 mt., che permettano di ricavare spazi al suo interno di altezza utile interna (H'), non frazionabile con orizzontamenti, superiore a mt. 2,30 per una superficie maggiore del 25% della superficie coperta del fabbricato.

In tali interventi è consentita la formazione di abbaini anche fuori sagoma, purché corrispondenti al ritmo ed alla dimensione delle bucature di facciata.

La S.L.P. in tali casi può essere ridotta con le seguenti riduzioni percentuali:

- per nuove costruzioni formazione di unità immobiliari su due livelli (alloggi duplex) - in misura ridotta al 50% di quella effettiva
- per ristrutturazione di edifici esistenti nel caso di formazione di unità immobiliari su due livelli - la S.L.P. in misura ridotta al 25% di quella effettiva
- per ristrutturazione di edifici esistenti nel caso di formazione di unità immobiliari autonome - la S.L.P. verrà conteggiata in misura ridotta al 50% di quella effettiva

4.3 - Rientrano nel conteggio del numero dei piani e costituiscono S.L.P.

a. I sottotetti la cui copertura possegga abbaini, eccedenti quanto ammesso al punto precedente per l'aereoilluminazione, oppure volumi tecnici, fuoriuscenti dalla sagoma di cui al comma 2.

b. i sottotetti la cui copertura fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2. In tali interventi l'altezza H (art. 5 punto 4) superiormente si misura alla quota media dell'intradosso della copertura.

5 - Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli edifici di nuova costruzione, o soggetti ad interventi di ampliamento e/o ristrutturazione, contribuendo anche al contenimento dei consumi energetici e all'abbattimento sia della polluzione atmosferica che dell'inquinamento acustico, il P.R.G.C. promuove la formazione di "coperture verdi" tanto a falda che a terrazza (giardino pensile).

6 - In tali casi si consente, per coperture sistemate a verde per una superficie minima pari al 70% dell'area coperta da costruzioni adibite a destinazioni residenziali e terziarie, esclusi i volumi tecnici, l'incremento della S.L.P. in eccedenza agli indici di zona, da inserire nella copertura verde stessa, pari al 30% dell'area coperta dalle costruzioni sottostanti. Tali incrementi sono ammessi in tutte le zone di P.R.G.C. , con esclusione degli ambiti di interesse storico-documentario, nell'ambito di SUE o PdC convenzionato previa accettazione da parte del Comune e con specifica valutazione di dettaglio di carattere paesaggistico ed ambientale.

7 - Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato che stabilirà condizioni ed oneri per la manutenzione permanente delle coperture verdi sopra descritte.

UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO

8 - In tutte le zone, fatte salve le verifiche di compatibilità di carattere geologico geomorfologico ed idraulico e le verifiche di dettaglio per le zone del centro storico principale e dei nuclei rurali di antica formazione per quanto riguarda la compatibilità con le esigenze di tutela di ambiti e spazi di valore documentario, è consentita, anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo, la realizzazione di locali interrati destinati a cantina, garage o pertinenza di fabbricati preesistenti, alle seguenti condizioni:

a) siano realizzati in stretta connessione con i fabbricati preesistenti, o comunque all'interno del loro lotto catastale di pertinenza;

b) garantiscano, sul lotto di pertinenza, una superficie da destinare a verde in piena terra nella misura minima dell'area libera (non copribile da costruzioni), stabilita dalle tabelle delle singole aree, alla voce "verde privato".

Esempio:

Superficie Fondiaria	A = 100%
Area coperta	F = 1/3 di A = 33.3%
Area libera	L = 2/3 di A = 66.6%
Verde in piena terra	Y = 40% di L = 26,4% della Superficie Fondiaria.

Le limitazioni di cui alle precedenti lettere a) e b) non si applicano in caso di contestuale cessione gratuita al Comune del soprassuolo per servizi pubblici o attrezzature d'uso pubblico in supero agli standard di Piano Regolatore.

c) che si tratti di locali interrati

Per locali interrati, anche ai fini dell'applicazione della L. 122/89, si intendono le costruzioni che posseggano i seguenti requisiti:
- siano interamente coperti da terreno vegetale, in conformità con le prescrizioni dell'art. 23, lett. L punto 4) lett. b) delle presenti N.d.A. e inoltre, nel caso di pertinenza a fabbricati esistenti, contemporaneamente non comportino sopraelevazione della quota media del piano di campagna preesistente,
- non comportino abbassamenti del livello del piano di campagna preesistente, per permettere la realizzazione di cortile ribassato o accessi o relative rampe, per una lunghezza del fronte superiore ad 1/8 del perimetro del fabbricato.

I fabbricati in oggetto, se interrati, non costituiscono S.L.P. , nè superficie coperta (Sc).

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

a) la dimensione di ciascun posto macchina non può essere inferiore a mq. 12 lordi con un'altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. non superiore a mt. 3.00 salvo diversa prescrizione del Comando VV.FF..

b) nei casi di piano esecutivo potranno essere previste sia nel sottosuolo dei fabbricati, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 50, salvo dimostrazione e garanzia della diversa tecnologia adottata qualora si prevedano entità inferiori.

c) devono sporgere meno di 1,25 mt. dal livello del piano di campagna (art. 5) compreso il riporto del manto vegetale, in ogni caso il piano seminterrato non potrà fuoriuscire di più di mt. 1,40, compresa la sistemazione del terreno, rispetto alle quote medie dei sedimi stradali adiacenti al lotto.

I locali completamente interrati possono sempre essere costruiti in aderenza ai confini.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

CAPO I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1 - Per usi del suolo si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal Piano.

2 - Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al titolo II precedente.

3 - Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- servizi sociali ed attrezzature pubbliche
- attività produttive agricole
- attività produttive artigianali ed industriali, esistenti o dismesse
- residenza
- attività terziarie (commerciali, direzionali, turistiche)
- commerciale (per il commercio al dettaglio in sede fissa)

4 - Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, elencate negli articoli seguenti.

ART. 33bis INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E RICONOSCIMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

1 - Il P.R.G.C. delimita le zone di addensamento e le localizzazioni commerciali, all'interno delle quali individua le aree a destinazione commerciale, sulla base degli indirizzi e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa stabiliti dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come da ultimo modificata ed integrata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i., secondo le procedure e le prescrizioni stabilite dalla legge regionale n. 56/1977, dal D.Lgs. n. 114/1998 e dalla legge regionale sul commercio. Individua altresì, all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni, le aree e gli edifici a destinazione commerciale nonché parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali aventi valore storico e artistico.

2 - Le aree destinate all'insediamento delle attività commerciali, sono individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;

b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano - periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale .

3 - Gli addensamenti commerciali e le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:

a) addensamenti commerciali:
1) A.1. Addensamenti storici rilevanti;
2) A.2. Addensamenti storici secondari;
3) A.3. Addensamenti commerciali urbani forti;
4) A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);
5) A.5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

b) localizzazioni commerciali:
1) L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
2) L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

4 - L'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del D.lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della legge regionale sul commercio per l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali, comporta il loro formale riconoscimento. Gli addensamenti e le localizzazioni così riconosciuti sono soggetti alle disposizioni di cui al titolo V delle presenti N.T.A.
L'individuazione, la modifica e/o l'ampliamento di nuovi addensamenti e/o localizzazioni rispetto a quelli formalmente riconosciuti dal Consiglio Comunale comporta l'adeguamento, ai sensi della L.R. n. 56/1977, del P.R.G.C. Qualora vengano individuate nuove localizzazioni L.2, le stesse dovranno essere sottoposte al progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) delle direttive regionali contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27 delle direttive stesse e ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo (SUE), esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla L. 287/1990, e dagli atti eventualmente assunti dal comune in applicazione del suddetto articolo 27, comma 3 per i casi in esso previsti.

5 - Sia il riconoscimento degli addensamenti A.5 che delle localizzazioni L.2 deve essere preceduto dall'approvazione del progetto unitario di coordinamento di cui alle direttive regionali (D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i) corredato da apposito studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale (sulla parte della rete infrastrutturale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico che potenzialmente può essere indotto dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili) finalizzato all'individuazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale e le norme di riferimento del suddetto progetto unitario di coordinamento, previa concertazione con la Provincia e con i Comuni limitrofi.
Le opere previste, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti le iniziative, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali .
Il progetto unitario di coordinamento inoltre, laddove previsto dalle direttive regionali, deve essere corredato da idonea e dettagliata analisi di compatibilità ambientale estesa all'intera localizzazione L.2 e addensamento

A.5 che valuti gli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili (ai sensi dell'articolo 17 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i). Da tale analisi di compatibilità ambientale devono scaturire le norme per le opere di mitigazione necessarie nonché le caratteristiche progettuali degli insediamenti commerciali che costituiscono riferimento normativo del suddetto progetto unitario di coordinamento. Le opere previste e i criteri progettuali sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali.
Il progetto approvato può essere attuato per parti con SUE , purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area .

6. Nel caso in cui in una zona di insediamento commerciale L.2 gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori a mq. 2.500 il Comune sottopone il progetto unitario di coordinamento previsto alla conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del D.Lgs. 114/1998, 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, e gli strumenti urbanistici che ne definiscono lo "status". Il progetto approvato può essere attuato per parti con SUE , purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

ART. 34 - AMBITI DI INTERVENTO NELLE AREE DI P.R.G

Ai fini dell'applicazione della legge 22.10.1971, n° 865 e dell'art. 5 bis della legge 8.8.1992, n. 359 per la determinazione delle indennità di espropriazione nonché ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e dei caratteri ambientali e naturali per la trasformazione del tessuto urbano, il territorio comunale è suddiviso in aree, nei cui ambiti è programmata l'attuazione del Piano Regolatore Comunale.

Le aree individuate sono le seguenti:
1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C. , sono pubbliche, destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
2) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
3) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere commerciale, direzionale, artigianale e produttivo in genere;
4) Aree agricole;
5) Aree destinate a cave e depositi;
6) Aree ricreative e sportive; aree per sedi conventuali, religiose e per istruzione ed assistenza private;
7) Aree che in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero di particolari condizioni di vincolo.

Per gli obiettivi generali di mitigazione ambientale negli interventi di trasformazione previsti nelle aree oggetto della 'Variante Ponte', negli strumenti attuativi dovranno essere specificate e tradotte in relazione alla situazione dei luoghi opportunamente dettagliata, i seguenti indirizzi:

- Interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano la messa a dimora di alberi ed arbusti riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento;

- Contenimento della superficie impermeabilizzata per le aree scoperte pavimentate, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile;
- Verifica delle possibili interferenze con le infrastrutture e la rete irrigua da condividere con il Consorzio irriguo Val Chisone-Pinerolese e con i soggetti gestori al fine di assicurare la funzionalità della rete irrigua e permettere l'effettuazione delle operazioni di manutenzione in maniera agevole e in sicurezza.
- Individuazione di dettaglio e specificazione anche degli spaetti qualitativi della acque meteoriche derivanti dai deflussi dalle aree di cui è prevista l'impermeabilizzazione con attenzione alle interferenze con le aree agricole circostanti.
- Con particolare riferimento alle previsioni relative ad aree produttive/terziario, individuazione di misure di mitigazione (o progettazione specifica), per ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna a seguito delle realizzazioni di edifici a vetrate trasparenti.

CAPO II - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

ART. 35 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 - Sono quelle parti di territorio nelle quali è individuata cartograficamente la destinazione alla residenza e i relativi servizi.

2 - Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nella normativa specifica per ogni singola area, nelle aree a destinazione residenziale, oltre alla residenza, sono ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private ed attività sociali varie, quali:

a) uffici pubblici;
b) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
c) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
d) esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar, ed esercizi pubblici/locali per associazioni sportive-ricreative, attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari, case e appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, fatte salve le verifiche specifiche di compatibilità con la destinazione residenziale per la dotazione di parcheggi, di effetti acustici, produzione di rifiuti;
e) attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura, attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale;
f) attrezzature commerciali al minuto e all'ingrosso di merci e materiali non dannosi e/o pericolosi;
g) attività artigianali non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza purché rispettose delle limitazioni acustiche comunali, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
h) magazzini e depositi di materiale non nocivo o comunque pericoloso con esclusione dei demolitori di auto e purché non formino un edificio autonomo;
i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
l) autorimesse, pertinenze ed accessori della residenza (Art. 23, lettera L).

3 - Per quanto riguarda le destinazioni 'commerciali' valgono le norme di settore, così come anche recepite all'art. 78 al titolo V delle presenti norme.

4 - Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con le attività nocive, rumorose, fastidiose o incompatibili con la residenza ai sensi delle leggi vigenti al momento degli interventi.

5 - Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G.C. sono suddivise come risulta dagli articoli seguenti.

ART. 36 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche modificate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio a documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

2 - Tali parti di territorio urbano, corrispondenti alle aree "A" individuate dal P.R.G.C. ai sensi art. 24 L.R. n° 56/77, contengono una individuazione dei singoli edifici classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento, come specificato nelle planimetrie di P.R.G.C. (tav. ... Q, R, ... T in scala 1:1000).

3 - I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, e ristrutturazione urbanistica (come definiti ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. , fatte salve le specifiche verifiche di compatibilità con il carattere prevalente dei tessuti storici e tradizionali nel caso di contesti con particolare e originale identità insediativa potranno essere ammessi comunque solo in casi eccezionali e motivati, nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. e fatta salva l'applicazione di prescrizioni derivanti da norme di carattere sovracomunale.

4 - Sono consentiti interventi, con permesso di costruire secondo l'individuazione cartografica di Piano di cui alle tavole citate, di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento. Per tali interventi è consentito il recupero delle S.L.P. relativa ai soli casi di volumi già esistenti e attualmente non utilizzate, anche nel sottotetto, purché contigue e di stretta pertinenza al fabbricato principale.

5 - Previa formazione di strumento urbanistico esecutivo di P.P. e P.d.R., formati e approvati secondo le procedure di cui agli artt. 40 e 41 bis, della L.R. n° 56/77, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente nelle aree A1.1, A1.2, A7.2 ed escludendo sempre gli edifici ed i manufatti di valore ambientale evidenziati con colori scuri sulle tavole del P.R.G.C. in scala 1:1.000.

6- (comma eliminato)

7 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere individuati spazi per parcheggio, ad uso privato, nella misura di mq. 1 per ogni 3,3 mq. di superficie utile lorda (S.L.P.).

8 - Non costituiscono variante al P.R.G.C. le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento ammissibili definiti dal Piano per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, che non comportino variazioni se non limitate, nel rapporto tra la capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Tali modificazioni sono decise dal comune con deliberazione motivata dal Consiglio comunale e relative agli interventi inclusi nel P.P.A.

9 - Per le attività artigianali e commerciali non nocive o moleste, ricadenti all'interno dei nuclei storici, il P.R.G.C. consente - con permesso di costruire - interventi sino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento - "una tantum" - della superficie utile esistente del 20%. Tale ampliamento dovrà avvenire mediante il recupero di parti dell'edificio nell'area di pertinenza, purché chiuse su almeno tre lati e con un massimo di 300 mq, avendo comunque come obiettivo ultimo il miglioramento della qualità ambientale degli spazi interni al tessuto edificato.

10 - Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle allegate tabelle di zona.

11 - Riguardo la tipologia degli elementi costruttivi e dei materiali di impiego o morfologia delle aree di pertinenza in sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 32 e 33 del R.E.C. e dovrà essere documentato in modo esauriente lo stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento e al suo intorno ambientale mediante rilievi, documentazione di analisi storica e fotografica. E' fatta salva la facoltà del Comune di richiedere documentazione integrativa e le relative soluzioni progettuali specifiche di dettaglio in particolare per il trattamento delle facciate e dei suoi elementi compositivi, le aperture, i serramenti, i portoncini e i portoni, le coperture, le pantalere, le teste di camino, le gronde e i pluviali, ecc. nell'obiettivo della tutela degli elementi tipici e caratterizzanti dei luoghi.
E' comunque escluso :
- per le facciate l'impiego di rivestimenti esterni in clinker e listelli di cotto;
- per le zoccolature il rivestimento del tipo a "opus incertum" ;
- per gli oscuramenti l'impiego di apparecchi avvolgibili ;
- la previsione di coperture piane non praticabili di nuovo impianto ;
- per le recinzioni l'uso di pennellature o cemento a vista.

Il comune, in relazione ai suddetti contenuti, potrà formare e adottare un documento di approfondimento tecnico e tipologico anche in relazione ai contenuti del REC.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia i piani terreni sono abitabili solo se risultano assicurate condizioni igieniche regolamentari ai sensi del D.M. 05/07/1975; in assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette), od a depositi.

12 - Gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate.
Nel caso in cui esistano tettoie staccate dall'edificio principale, le stesse potranno essere destinate ad autorimessa con ristrutturazioni nel rispetto delle caratteristiche precedentemente dettate.

13- Ove possibile gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista".

14- Il Regolamento Edilizio e gli eventuali Strumenti Esecutivi definiranno altresì le norme per le aperture dei negozi, le insegne, le vetrine ecc.

15 - I manufatti e gli elementi di pregio per i quali è prevista la sostituzione e/o integrazione, dovranno essere del medesimo materiale ed avere caratteristiche dimensionali e tipologiche identiche a quelli sostituiti.

16 - Negli edifici di cui ai punti suddetti, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici valgono le norme di settore, così come anche recepite all'art. 78 al titolo V delle presenti norme.

ART. 37 - CENTRI STORICI

Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con D.C.R. n. 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

A) - Centro Storico Principale

1 - Il Centro Storico di Pinerolo (area A2.1) è soggetto alla normativa di dettaglio di cui alla specifica appendice allegata alle presenti norme.

2 – Per gli edifici destinati ad attività terziarie valgono le norme di cui al punto 8 dell'art. 55.

3 – (comma eliminato)

4 - (comma eliminato)

B) - Centro Storico delle Istituzioni (Area A2.2)

5 - L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, le mostre, gli uffici pubblici in genere ed altre attività direzionali. E' ammessa altresì la residenza ad esclusivo servizio di tali attrezzature.

6 - In assenza di strumenti esecutivi saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo come descritti all'art. 23 e come illustrati sulla tavola "P" in scala 1:1.000 del P.R.G.C.

7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione sono subordinati ad uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica oppure un Piano Tecnico Esecutivo.

8 - In particolare tale strumento esecutivo dovrà individuare una soluzione che, eliminando le sovrastrutture recenti, porti il Palazzo del Collegio dei Catecumeni (arch. Vittone) alla sua primitiva dignità.

8 bis - Si precisa infine che sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004 gli interventi richiedono il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

C) - Centro Storico Commerciale - Portici Nuovi (Area A 5.1)

9 - L'area è destinata alla residenza ed al commercio con abitazione, studi professionali e commerciali, agenzie di vendita e di rappresentanza, negozi, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, magazzini, mostre, depositi di merci, supermercati, uffici pubblici e privati, botteghe artigiane, locali per lo spettacolo ed il divertimento, autorimesse private e pubbliche ed in genere tutte quelle attività che hanno carattere commerciale elencate al 2° comma dell'art. 35.

10 - In tale area sono ammessi con permesso di costruire interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione , come descritti all'art. 23.

11 - Sono ammessi con Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, e di demolizione con ricostruzione senza aumento della S.L.P. esistente con mantenimento delle altezze di gronda e di colmo salvo che per quanto riportato nella seconda parte del successivo 13° comma.
La delimitazione dei Piani di Recupero sarà indicata nel Programma Pluriennale di Attuazione o con altre specifiche determinazioni ai sensi di legge e potrà essere variata con deliberazione ai sensi di legge secondo le prescrizioni dell'art.13 delle presenti norme.

12 - Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia devono essere attuati nel rigoroso rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, conservando le facciate verso strada sia per quanto riguarda i materiali che le dimensioni e le forme delle aperture e delle coperture ma prevedendo i parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 della L. n. 122/89 pari a mq. 1 per ogni mq. 3,3 di S.L.P.

13 - Le superfici eventualmente eliminate per l'abbattimento di superfetazioni, o maniche interne, o parti non organiche di fabbricato, possono essere recuperate all'interno dell'edificio stesso anche rendendo abitabili, in parte o interamente, i sottotetti o spazi precedentemente adibiti ad altri usi, oppure allineando l'altezza dell'edificio a quella degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, qualora essa sia inferiore oppure allargando la manica dei fabbricati al piano terreno.

ART. 38 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Sigla RU)

1 - Sono quelle porzioni di territorio interessate da un tessuto urbano in parte degradato o precedentemente destinate ad altre funzioni che richiedono interventi radicali di ristrutturazione urbanistica con cambiamenti di destinazione e modifiche della rete stradale esistente.

2 - Tali parti di territorio sono individuate in ambiti specifici sulla cartografia di P.R.G.C. In essi è ammesso unicamente intervento per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa privata o pubblica, formati ed approvati ai sensi della L.R. 56/77 ed estesi a tutta l'area oppure alle sub-aree indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore.

3 - I parametri edificatori sono stabiliti sulle singole tabelle di area. La distanza dai confini e dalle strade saranno stabilite nelle schede di area oppure in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

4 - Tali piani dovranno prevedere che la edificazione residenziale e terziaria ammessa dal P.R.G.C. ed indicata in percentuale dalle tabelle di area, sia assentita solo previa stipula di una convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree da destinare a servizi pubblici o il loro assoggettamento a pubblico uso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; essi potranno essere scomputati, totalmente o parzialmente, dalla quota dovuta, qualora il concessionario si impegni a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Gli standard urbanistici da prevedere nei Piani Esecutivi devono essere ripartiti in modo proporzionale per le singole destinazioni.

5 - In assenza di tali Piani Esecutivi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, senza aumento delle S.L.P. esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. Il cambio delle destinazioni d'uso è ammesso purché sia compatibile con quelle prescritte dal P.R.G.C.

6 - Le aree per servizi pubblici non sono, di norma, individuate nelle planimetrie del Piano Regolatore salvo che per le aree destinate alle infrastrutture pubbliche di quartiere, esse saranno individuate e cedute gratuitamente al Comune in sede di approvazione dello Strumento Esecutivo.
Le infrastrutture in progetto attinenti la viabilità e l'ambiente (viali alberati attrezzati con percorsi pedonali e relativi arredi, parcheggi e piste ciclabili) ed il verde individuate cartograficamente, dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e cedute o concesse all'uso pubblico.

ART. 39 - AREE DI TIPO B

1 - Sono quelle parti di territorio già edificato ed urbanizzato che per il grado di compromissione esistente non consentono una ulteriore previsione di nuova insediabilità, e nelle quali il tipo di intervento urbanistico è quello di completamento (vedi art. 24).

2 - Gli interventi sono indirizzati prioritariamente a preservare gli edifici esistenti mantenendoli funzionalmente idonei ed in buono stato di conservazione.

3 - I tipi di intervento ammessi sono:

- la manutenzione ordinaria
- la manutenzione straordinaria
- il restauro e risanamento conservativo
- la ristrutturazione
- la sostituzione edilizia come descritti all'art. 23.

Inoltre sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione purché nell'ambito dell'applicazione degli indici di edificabilità sul lotto di pertinenza (LP), salvo quanto disposto dall'art. 23 lettera G).

4 - E' consentito il recupero alla residenza o ad utilizzi terziari di edifici annessi preesistenti purché contigui o di stretta pertinenza al fabbricato principale, con cambiamento di destinazione d'uso e applicazione di quanto previsto all'art. 25, e in ogni caso purché, a seguito di tale modificazione di destinazione, l'indice fondiario, riferito alla S.L.P. risultante residenziale e terziaria, non superi di oltre mq.200 di S.L.P. l'indice fondiario ammesso.

5 - Per gli edifici non residenziali si ammettono le seguenti possibilità di intervento:

a) per le attività artigianali e commerciali ricadenti all'interno di tali aree, qualora non nocive o moleste a giudizio dell'A.S.L., il P.R.G.C. consente - con permesso di costruire - interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di ampliamento - "una tantum" - della superficie utile esistente del 20%, con un minimo di 10 mq. ed un massimo di 100 mq., anche in deroga agli indici tabellari di superficie coperta.

b) Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso previste nell'area: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa nel caso di cambiamento di destinazione a favore di una delle destinazioni ammesse.

6 - Le concessioni edilizie per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, devono garantire la dismissione e/o la monetizzazione delle aree per servizi pubblici necessarie relativamente all'aumento di carico urbanistico, anche tramite la formazione di aree private aperte, attrezzate a verde e parcheggi, all'esterno delle recinzioni e in zone indicate dall'A.C. (vedi art. 24 punto B).

7 - La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione con i contenuti di cui alla specifica delibera ai sensi dell'art. 21 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere garantita, anche con realizzazione esterna al lotto di intervento, ma comunque interna alle aree B del piano. Per le aree di tipo B, sulle quali vengono indicati dei servizi e/o infrastrutture che richiedono delle dismissioni, le tabelle di area riportano gli indici territoriali e fondiari sui quali viene fatta la verifica per definire la quantità edificabile.

8 - I complessi da salvaguardare, poichè dichiarati di interesse ambientale e documentario (Insediamento INA-CASA - B4.3, Complesso Via Brigata Cagliari - B4.7, Insediamento Kennedy - B3.2), sono soggetti alle norme del comma 4 dell'art. 45.

9 - Per gli edifici destinati ad attività terziarie valgono le norme di cui al punto 8 dell'art. 55.

ART. 40 - AREE C

1 - Sono quelle parti di territorio quasi totalmente edificate e dotate delle opere di urbanizzazione che per il grado di compromissione esistente, sono indirizzate alla definizione dell'insediamento secondo le caratteristiche d'impianto e tipologiche già consolidate, nelle quali il tipo di intervento urbanistico è quello di completamento (vedi art. 24).

2 - Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, ferme restando le norme che disciplinano il tipo di strumenti ammessi di cui all'art. 23.

3 - L'intervento di nuova costruzione in tali aree è soggetto a permesso di costruire, con i parametri riportati per ogni area nelle relative tabelle allegate alle presenti norme, salvo i casi di cui all'art.16 comma 2, nei quali è obbligatorio un preventivo strumento urbanistico esecutivo.

4 - Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi di completamento ammessi dovranno avvenire nel rispetto degli indici parametrici di cui alle suddette tabelle.

5 - Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) è consentita per una sola volta la possibilità di un ampliamento di 25 mq. di S.L.P. per ogni unità immobiliare, in caso di risanamento igienico anche se, tali superfici, eccedono i limiti di copertura e di S.L.P. previste, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle confrontanze, tali ampliamenti non generano fabbisogni di servizi di standard.

6 - Il permesso di costruire per gli interventi di completamento e di nuovo impianto deve garantire la dismissione e la realizzazione delle aree per servizi pubblici in proporzione agli abitanti insediabili e alle attrezzature terziarie di nuovo insediamento di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.. E' ammessa la

monetizzazione delle aree da cedere con i contenuti di cui alla specifica delibera ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i..
Le fasce a verde attrezzato, con annessi parcheggi, indicate nella cartografia di Piano, sono da realizzarsi, per gli interventi soggetti a permesso di costruire, con atto d'impegno unilaterale che ne permetta il mantenimento a regime privato esterno alla recinzione.

7 - Per le aree di completamento, tipo C, sulle quali vengono indicati, dal P.R.G.C. , dei servizi e/o infrastrutture che richiedono delle dismissioni di superfici, che comportano il permesso di costruire convenzionato, le tabelle di area riportano gli indici territoriali e fondiari sui quali viene fatta la verifica per definire la quantità edificabile.

ART. 41 - AREE RESIDENZIALI DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (SIGLA CP – CPS)

1 - Le nuove aree CP previste dal P.R.G.C. sono soggette a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare da redigere ai sensi della legge 167/62.

2 - Esse verranno attuate con i parametri urbanistici ed edilizi, indicati nelle tabelle delle rispettive aree.
- Aree destinate a servizi pubblici: 25 mq/per ogni abitante teorico insediabile (1 abitante = 33 mq. S.L.P.

3 - Nelle zone CP esistenti e completate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A come descritti all'art. 45 comma 4, ma senza stravolgimenti del carattere unitario delle singole zone. Dovrà essere conservata l'unitarietà dei materiali e dei colori esistenti nelle zone CP1, CP2, CP3.
E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate nelle aree destinate a verde privato purché non sporgano più di 1,25 mt. dal piano di campagna e siano coperte con manto vegetale (art. 23 lettera L) comma 4) e purché non occupino più del 50% dell'area verde esistente.

4 - Il Piano prevede, al fine del rispetto delle norme indicate dalla Legge 18/4/1962, n. 167 e dell'art. 29, legge 22/10/1971, n. 865 e dell'art. 2 della legge 28.1.77 n. 10, che la quantità di edilizia economica e popolare si attesti sulla soglia minima (40%) del fabbisogno complessivo di edilizia residenziale nel periodo di validità del Piano.

5 - Nel Piano si inseriscono a titolo sperimentale alcune aree speciali aventi la sigla CPS, nelle quali sono possibili interventi integrati, pubblici e privati, che prevedono:
- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865 ed edilizia privata;
- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865, edilizia da concedere in affitto per almeno dieci anni sulla base dei disposti della legge 27/7/1978, n. 392 ed edilizia privata.

6 - Il rilascio del permesso di costruire relativa ai fabbricati da realizzare, dovrà essere preceduto da Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP o PP) o di iniziativa privata (P.E.C.).

7 (comma eliminato)

8 - Le tabelle delle singole aree (CP e CPS) definiscono i parametri e le modalità di attuazione.

9 - La stima del fabbisogno di edilizia economica e popolare e la relativa percentuale sul totale dell'edilizia residenziale verrà stabilita al momento della formazione del P.E.E.P. e del P.P.A., o di altri atti programmatori

dell'Amministrazione Comunale. L'edilizia economico popolare potrà essere reperita all'interno di tutte le aree residenziali o miste residenziali.

10 - Esclusivamente su istanza di soggetti aventi titolo, al fine di incentivare il soddisfacimento delle esigenze di nuova dotazione di edilizia agevolata e/o sovvenzionata, è ammessa l'individuazione di ambiti di dimensione inferiore alle aree e o sub-aree definite dalle tabelle di zona e dalla cartografia di P.R.G.C. In tali ambiti, se dotati di opere di urbanizzazione primaria o direttamente collegabili con quelle esistenti, è ammessa l'edificazione a seguito di approvazione di SUE o di permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà dimostrare che non è pregiudicata l'attuazione dell'intera area normativa, che sono garantiti l'accessibilità pedonale e veicolare ai lotti, autonomi allacciamenti alle infrastrutture a rete ed ai pubblici servizi, oltre che gli obiettivi generali di qualificazione paesaggistica.

ART. 42 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SIGLA CE)

1 - Sono destinate all'edificazione dei nuovi insediamenti residenziali e sono soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi agli ambiti indicati nelle tabelle di area ed eventualmente distinti con lettere secondo la suddivisione organica in sub-aree indicate sulle planimetrie del P.R.G.C. e da elaborare secondo le specificazioni degli artt. 10 e 11 delle presenti norme.

2 - I parametri urbanistici ed edificatori sono indicati sulle relative tabelle di area.

3 - Le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico non saranno inferiori a 25 mq/per ogni abitante teorico insediabile (1 abitante = 40 mq.) e 1 mq./mq. S.L.P. per le destinazioni terziarie anche in presenza di eventuali diverse indicazioni contenute nelle tabelle sinottiche; le aree indicate sulle planimetrie del P.R.G.C. dovranno comunque essere cedute o assoggettate ad uso pubblico.
In assenza di Piano Esecutivo, nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come descritti all'art. 23 e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, commi 7, 8, 10.

4 - Le superfici destinate ad attrezzature e servizi, ai sensi dell'art. 21 punto 1) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., dovranno essere reperite all'interno dell'area soggetta a Piano Esecutivo; potranno essere accolte richieste di parziale monetizzazione previo benestare della P.A.

5 - In ogni caso non potranno essere monetizzate le aree destinate a verde e parcheggi pubblici e quelle destinate a servizi pubblici sulle planimetrie del P.R.G.C. Qualora siano assoggettate ad uso pubblico, nella Convenzione dovranno essere comprese apposite clausole per la loro manutenzione a carico dei privati.

6 - Le percentuali di destinazioni (residenziali, terziarie), si riferiscono alla S.L.P. edificabile e potranno variare in più o in meno di un 2% sul totale della S.L.P. stessa.

ART. 43 - NUCLEI RURALI D'ANTICA FORMAZIONE (AREE NR)

1 - Il P.R.G.C. individua le parti di territorio esterne all'abitato principale, ove permangono alcuni caratteri originali degli antichi insediamenti agricoli tipici della area, in cui sono previsti interventi conservativi e di recupero edilizio.

2 - I singoli edifici, manufatti civili o rurali di antica origine, con caratteristiche d'interesse architettonico e/o ambientale sono indicati con campitura scura nelle tavole di Piano Q, S, in scala 1:1.000. Per essi valgono le Norme di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 36 e sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione , che debbono rigorosamente rispettare i caratteri ambientali ed architettonici tipici e conservare gli elementi pregevoli (arcate, portali, cornici, cornicioni, volte, balconi, murature e coperture in pietra a vista, ecc.) e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, commi 3, 7, 8.

3 - Gli edifici colorati in nero sono soggetti agli interventi ammessi dell'art. 13, 3° comma, lettere a), b), c) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

4 - Per i restanti fabbricati è ammessa anche la ristrutturazione edilizia con la possibilità di aumento del 20% della S.L.P. esistente che dovrà essere recuperato all'interno dei fabbricati esistenti anche con chiusura di fienili, e altri fabbricati aperti e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, con esclusione delle destinazioni che potrebbero implicare trasformazioni poco compatibili con il tessuto edilizio tradizionale, quali i punti 5, 9 e 10 dell'art. 25 delle presenti N.di A..

5 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree residenziali (art. 35) con esclusione di quelle ai punti a), c), e), f), i) e con possibilità di conservare le attività agricole esistenti.
Sono ammessi i cambiamenti a favore delle destinazioni suddette ed a supporto delle varie attività agricole esistenti per i volumi chiusi che costituiscono S.L.P.

6 - Sono vietate recinzioni e suddivisioni di spazi esterni comuni alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995); sono tollerate delimitazioni che emergono dal terreno per un'altezza non superiore a ml 0,50 e con siepi vive.

7 - Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con D.C.R. n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

ART. 44 - NUCLEI FRAZIONALI (AREE NF)

1 - Il P.R.G.C. individua le parti del territorio esterne all'abitato principale, ove si configurano entità insediative derivanti dall'innesto di tipologie residenziali su nuclei rurali originali.

2 - Sono ammessi tutti i tipi di intervento compreso il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, commi 3, 7, 8, 10, 11. La nuova costruzione è ammessa solo sui lotti liberi purché dotati o dotabili delle prescritte urbanizzazioni primarie. Gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica potranno essere ammessi solo eccezionalmente nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i., purché siano comunque redatti nel rispetto del contesto storico-ambientale da verificarsi con fotomontaggi o plastici opportuni.

3 - Tali interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, quando emergano esigenze di ristrutturazione urbanistica (demolizioni e ricostruzioni) per l'uso di aree ancora libere e la dotazione di opere di urbanizzazione secondaria, escludendo sempre gli edifici di valore ambientale evidenziati in colore grigio sulle tavole del P.R.G.C. in scala 1:1000 e l'intera area NF 7.3.

4 - (comma eliminato)

5 - L'Amministrazione Comunale definisce la qualità e la collocazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'ulteriore potenziamento insediativo dei nuclei frazionali.

6 - I lotti liberi compresi nelle aree perimetrate sulle tavole di P.R.G.C. possono essere occupati da nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, sempre nel rispetto delle norme sui materiali e della morfologia delle aree di pertinenza di cui all'art. 36 comma 11 e dei parametri indicati nelle schede di zona.

7 - La compatibilità dell'intervento dev'essere dimostrata, a corredo dei singoli progetti, mediante studio di inserimento ambientale.

8 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree residenziali (art. 35). E' ammessa la conservazione delle attività agricole esistenti con possibilità di ampliamenti come prescritto all'art. 75.

9 - Nel Nucleo Frazionale di Baudenasca (area NF 6.2) valgono le norme di cui all'art. 62.

10 - Negli edifici di cui ai punti suddetti, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici valgono le norme di settore, così come anche recepite all'art. 78 al titolo V delle presenti norme.

Art.45 - TUTELA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA TESTIMONIANZA STORICA FUORI DAL CENTRO STORICO

1 - I beni ambientali esterni al nucleo storico (ville con parchi o complessi rurali e civili di particolare interesse) sono indicati sulla tavola "i" in scala 1:5.000 dei Beni Ambientali o in tavola di piano con l'apposita simbologia che li distingue nelle categorie elencate ai commi seguenti e per cui sono comunque fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di cui alle previsioni di carattere sovracomunale.

2 - Beni ambientali vincolati ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge Nazionale 1/06/1939 n° 1089 (colorati in nero) ora art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., Codice dei beni culturali (colorati in nero in tavola di piano).

3 - Beni ambientali soggetti a tutela regionale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (tratteggio orizzontale) elencati nella tavola "i" del Piano in cui, oltre alla manutenzione, sono ammessi i seguenti interventi con permesso di costruire comunicazione, segnalazione o altro titolo abilitativo, secondo le normative e le procedure vigenti :

a) restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico come descritti all'art. 23

b) ristrutturazione edilizia che mantengano in ogni caso i caratteri architettonici e decorativi delle facciate esistenti e non modifichi il volume e il tipo di copertura o gli ambienti di qualità architettonica o decorativa all'interno (stucchi, affreschi, volte e soffitti decorati)

c) cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, con esclusione delle destinazioni che potrebbero implicare trasformazioni poco compatibili con il tessuto edilizio tradizionale, quali i punti 5, 9 e 10 dell'art. 25 delle presenti N.di A..

4 - Edifici di interesse ambientale o documentario soggetti a tutela comunale ritenuti da salvaguardare (tratteggio verticale o campitura grigia) in questi sono ammessi gli interventi di cui al comma precedente ed inoltre la ristrutturazione edilizia di e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25, con esclusione delle destinazioni che potrebbero implicare trasformazioni poco compatibili con il tessuto edilizio tradizionale, quali i punti 5, 9 e 10 dell'art. 25 delle presenti N.di A.., a condizione che vengano salvaguardati i caratteri decorativi ed architettonici esterni.

4.bis - Sugli immobili urbani di interesse ambientale o documentario ritenuti da salvaguardare identificati in tavola di piano con cerchio verde (riferito genericamente sia agli edifici che alle relative aree di pertinenza) sono ammessi:

a) gli interventi A,B,C,D di cui all'art.23 nonché quelli utili per rendere abitabile il sottotetto nei modi previsti dalla L.R. 21/1998 e con aumento delle altezze di colmo o di gronda inferiori a m.0.50, a condizione che vengano salvaguardati i caratteri peculiari degli edifici originari e delle relative aree di pertinenza nonché i caratteri decorativi ed architettonici esterni e la morfologia del tetto e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25 con esclusione delle destinazioni che potrebbero implicare trasformazioni poco compatibili con il tessuto edilizio tradizionale, quali i punti 5, 9 e 10 dell'art. 25 delle presenti N.di A..;

b) ampliamenti, nel rispetto degli indici edificatori di ciascuna area normativa, purché non alterino gravemente le viste da spazio pubblico e anche nella parte aggiunta siano mantenuti i caratteri peculiari degli edifici preesistenti quanto a numero dei piani, tipologia di copertura (materiale, pendenze, posizionamento delle gronde), ritmo e proporzioni delle aperture, materiali e trattamento delle parti esterne caratterizzanti.

In sede di strumento urbanistico esecutivo o di PdC convenzionato, per gli immobili individuati, può essere documentato in modo analitico ciò che risulta rilevante per interesse storico-documentario, in analogia con altri edifici simili tutelati, e ciò che risulti privo di tale interesse e quindi sostituibile o ampliabile, sempre in applicazione degli indici edificatori d'area.

4.tris - Sui complessi rurali di interesse ambientale o documentario individuati con cerchio arancio nelle tavole di piano, e comunque su tutti i complessi rurali a corte su almeno due lati antecedenti al 1950, nonché sulle ville, case nobili o complessi edilizi precedenti il 1950, in zone E, EM, NF, NR, Z, si devono osservare le seguenti specifiche tecniche:

a) devono essere mantenuti i corpi di fabbrica contenenti elementi rilevanti per l'architettura o la decorazione o comunque contenenti arcate o elementi di decoro (marcapiani cornicioni etc.) in muratura faccia a vista, anche nelle parti aperte e nelle travate; in ogni caso non sono ammessi interventi di nuova costruzione salvo che per il completamento nel rispetto della tipologia di impianto a corte quanto a posizione dei nuovi edificati e dei caratteri degli edifici (per altezza, tipologia di copertura, dimensioni di ingombro), nè di demolizione e ricostruzione salvo che per corpi di fabbrica privi di valori architettonici o decorativi interni ed esterni, rilevabili dall'accurata documentazione di rilievo e fotografica;

b) per i solai e le coperture devono essere mantenuti:

1) i materiali di copertura tradizionali prevalenti sull'edificio (lose o coppi) e strutture a legno in vista con spioventi a "pantalera", anche nelle parti di nuova realizzazione,
2) i balconi in legno o pietra e ringhiere in legno o ferro a semplici bacchette verticali, o secondo altri modelli preesistenti, e le altre decorazioni artisticamente rilevanti, anche nelle parti di nuova realizzazione,
3) le strutture orizzontali a volta, salvo particolari esigenze di rifunzionalizzazione (nuove scale etc.); si deve ricorrere il meno possibile a nuovi solai in cemento-laterizio e comunque non devono essere leggibili dall'esterno;
4) le quote d'imposta, di gronda, di colmo (salvo adeguamenti per la sicurezza sismica per i quali non siano possibili soluzioni diverse dall'aumento di quota e comunque per un aumento di altezza all'imposta non superiore a 30 cm.) e delle pendenze delle coperture in modo da mantenere le caratteristiche estetiche tradizionali, garantendo quest'ultime anche per gli elementi accessori

(comignoli, gronde, doccioni); laddove ammissibili gli abbaini non dovranno in ogni caso ingombrare oltre 1/3 della lunghezza del fronte;

c) per le facciate e le superfici esterne in generale devono essere impiegate di tecniche e materiali in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, sia per le parti in muratura faccia a vista (comunque da mantenere le preesistenti) che per le parti intonacate (per cui si dovranno utilizzare, nel caso di rimozione degli intonaci preesistenti, malte di calce); nel caso di parti a stalla o fienile rifunzionalizzate ad usi abitativi, devono essere mantenuti i segni dell'utilizzo originario e in particolare non sono ammessi i tamponamenti di parti aperte salvo che con infissi vetrati per oltre il 75%; non sono ammessi sporti o balconi verso l'esterno della corte; nel caso di muri ciechi non sono ammesse nuove aperture salvo che per una superficie inferiore a1/20 di quella della facciata;

d) per infissi e serramenti devono essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non possono essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere (salvo, in queste ultime, casi particolari, come le chiusure vetrate di vani aperti delle travate o dei fienili). I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani, di nuova realizzazione sono eseguiti con tecniche e materiali uguali o simili agli originali espressione della tradizione locale;

e) non sono ammesse recinzioni interne alle corti, salvo che realizzate con siepi vive con eventuale interposizione di rete metallica, di altezza comunque non superiore a m.1,50;

f) è ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

5 - Sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni d'uso di cui ai punti b) d) e) i) j) del II° comma dell'art. 35 ed inoltre, per le cascine, anche la destinazione agricola originaria, purché non modifichi le strutture esistenti.
Il progetto dovrà contenere: un'apposita tavola in scala 1:20 nella quale vengano accuratamente specificati i materiali, le dimensioni, i fregi ed i colori proposti; una relazione in cui vengano dettagliatamente specificate le procedure da adottarsi durante l'esecuzione dei lavori ed ogni singolo materiale utilizzato; una tavolozza dei colori con tipo di materiale, numero RAL o Pantone e relativo campione; una tavola in scala adeguata di tutti i prospetti colorati, dei fregi e dei camini da salvaguardare, collegata ad una documentazione fotografica a colori da negativo, dei medesimi.

5.bis - Sui complessi produttivi industriali di interesse ambientale o documentario individuati nelle tavole di piano con tratteggio diagonale di colore marrone e sulle facciate evidenziate da una linea puntinata di colore rosso, si devono in ogni caso osservare le seguenti specifiche tecniche:

a) devono essere mantenuti i corpi di fabbrica contenenti elementi rilevanti per l'architettura o la decorazione o comunque contenenti arcate o elementi di decoro (marcapiani cornicioni etc.) in muratura faccia a vista o con importanti strutture verticali o di copertura in metallo o ghisa, anche nelle parti aperte e nelle travate; gli interventi di ristrutturazione pesante e di nuova costruzione ammessi dall'utilizzo degli indici edificatori devono avere un impianto e dimensioni tali da mantenere la leggibilità delle parti originarie (per altezza, tipologia di copertura, dimensioni di ingombro);

b) nel caso di riuso ad usi abitativi di parti originariamente legate agli usi produttivi, ove ammesse dalle norme del P.R.G.C. , devono comunque essere mantenuti i segni dell'utilizzo originario e in particolare non sono ammessi i tamponamenti di parti aperte salvo che con infissi prevalentemente vetrati; non

sono ammessi sporti o balconi isolati verso spazi pubblici; nel caso di muri ciechi non sono ammesse nuove aperture salvo che per una superficie inferiore a 1/20 di quella della facciata.

In sede di strumento urbanistico esecutivo o di PdC convenzionato, per i complessi di immobili individuati deve essere documentato in modo analitico ciò che risulta rilevante per interesse storico-documentario e ciò che risulti privo di tale interesse e quindi sostituibile o ampliabile, sempre in applicazione degli indici edificatori d'area. Nei suddetti casi non si applica l'art.8 comma 8 delle presenti Norme.

6 - Aree soggette a salvaguardia paesistico-ambientale:

a) le aree di interesse paesistico-ambientale vincolate ai sensi del D.lgs n. 42/2004 sono normate all'art. 64;

b) le aree di interesse ambientale e/o paesaggistico tutelate dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree VP), sono normate all'art. 67 commi 1-2-3;

c) aree di particolare interesse ambientale, tutelate dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 (M. Oliveto, Gerbido di Riva, Piazza d'Armi e Ospedale Cottolengo):

- l'area di M. Oliveto è tutelata dal Piano Particolareggiato dell'area P.P.1 (Collina). Vedere scheda n° 6/13 e tav. n° b 2.1.
- l'area del Gerbido di Riva è tutelata dalle prescrizioni della tavola "t" in scala 1:1.000, dall'art. 36 che specifica i tipi di intervento ammessi e dalla tabella di area NF7.3.
- l'area di Piazza d'Armi è tutelata dall'art. 60 e dalla tabella F12; l'area dell'Ospedale Cottolengo è tutelata dall'art. 60 e dalla tabella F5.

d) Gli spazi liberi nelle aree di interesse ambientale-documentario indicate con colore grigio e sigla Z sono inedificabili.

7 – Negli edifici di cui ai punti suddetti, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici valgono le norme di settore, così come anche recepite all'art. 78 al titolo V delle presenti norme.

8 – Al fine di salvaguardia dell'equilibrio di avifauna di interesse generale per la conservazione della biodiversità, in tutto il territorio, con particolare riferimento ai nuclei storici, nell'ambito di interventi di recupero di edifici esistenti devono essere predisposte misure di tutela delle specie a rischio (quali rondini, rondoni alpini, passeri, pipistrelli, ecc.) e misure di contrasto all'eccessiva presenza di specie invasive (quali colombi, gabbiani, ecc.). La definizione di dettaglio dei suddetti e delle suddette misure sarà precisata nell'ambito del REC e/o in programmi specifici dell'A.C. anche sulla base di "linee guida".

ART. 46 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1 - Sono quelle parti di territorio individuate cartograficamente per l'edificazione destinate ad accogliere le attività produttive, ed i relativi servizi.

2 - Fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle tabelle di ogni singola area, nonché le disposizioni di cui al titolo V delle presenti N.T.A., nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse tutte le attività industriali ed artigianali così come specificato all'art. 25, commi 3,4,5 e 10 delle presenti N.di A..

3 - Le attività di servizi e locali tecnici accessori, uffici amministrativi e tecnici, infrastrutture secondarie indotte, laboratori per studi e ricerche, esposizione di prodotti, attrezzature destinate ad attività di servizio per l'amministrazione e la gestione aziendale, servizi sociali per i dipendenti, sono ammesse in quanto integrate con l'attività principale nelle dimensioni definite sulla base di documentazione delle effettive esigenze dell'attività, fatte salve le attività preesistenti.

4 - E' ammessa per ogni insediamento la formazione di una residenza destinata al proprietario oppure al responsabile dell'attività o per il custode con superficie massima di 150 mq. netti totali e di due residenze nel caso di complessi industriali con superficie coperta superiore ai 5.000 mq.
Sono rigorosamente escluse le attività industriali nocive o comunque inquinanti il suolo, l'acqua o l'aria e le attività di sinterizzazione secondo la normativa vigente.

5 - Le aree a destinazione produttiva prevista sono suddivise in:
- Aree di nuovo impianto (aree DE)
- Aree produttive confermate in zona propria (aree D).

6 - Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti ed individuate nelle aree di tipo "D".

7 - Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della S.L.P. residenziale esistente all'adozione del P.R.G.C.

8 - Con convenzionamento e qualora non siano usufruibili da aree residenziali o da altri spazi pubblici adiacenti previsti dalla cartografia di P.R.G.C. , potrà essere ammessa l'accessibilità dei servizi e spazi previsti dall'art.21 comma 1 punti 2 e 3 della L.R. 56/77 ed assoggettati ad uso pubblico tramite chiusura con semplice sbarra nelle ore di chiusura dell'attività.

ART. 47 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO (SIGLA DE)

1 - Sono aree totalmente o parzialmente libere destinate a nuovi insediamenti industriali o artigianali.

2 - In tali ambiti, cartograficamente individuati nelle planimetrie di P.R.G.C. di "uso del suolo" con la sigla DE, gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C. o Piano Particolareggiato) di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

3 - Nell'ambito di tali Piani Esecutivi dovranno essere riservati spazi pubblici in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale e comunque, nel caso si prevedano edifici pluripiano, tali spazi dovranno essere in misura non inferiore al 15% della S.L.P. produttiva totale, oltre agli standard per le eventuali attività terziarie insediabili.

4 - I parametri edificatori in tali aree sono indicati nelle tabelle allegate.

5 - Le recinzioni dovranno distare almeno mt. 12 dal ciglio stradale salvo diversa indicazione del P.R.G.C. in scala 1:2.000 o del SUE

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di Piano Esecutivo dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto; tale alberatura dovrà essere esterna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti qualora tale recinzione sia del tipo a muratura piena.

6 - Nell'area coperta dovranno essere computati i bassi fabbricati, le tettoie aperte ecc. mentre non saranno comprese le eventuali pensiline e le strutture per gli impianti tecnologici.

7- Nella zona DE6.1 (San Lazzaro), nei Piani Esecutivi o loro varianti, fatte salve le norme relative alle classi di classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico di cui all'art. 62 delle presenti N.di A., oltre alle norme di settore in vigore al momento degli interventi, dovranno essere dettagliate le analisi e le previsioni per quanto riguarda le indagini geognostiche, geotecniche, le previsioni antisismiche, la regimazione delle acque e dei canali esistenti.
Nella DE 6.1 (San Lazzaro) sono ammesse le seguenti destinazioni da specificare nei Piani esecutivi e loro varianti:

- agenzie ed uffici di vendita e di rappresentanza, uffici in genere, agenzie bancarie e assicurative;
- centri ed esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto;
- locali di pubblico spettacolo;
- alberghi bar e ristoranti.

In conseguenza agli eventuali spostamenti dei tracciati stradali potranno anche essere riviste all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo sull'area DE6.1 la quantità e l'ubicazione delle aree classificate con sigla n6.2 e sigla d6.21, d6.22 senza che ne venga ridotta la quantità già prevista dal P.R.G.C.

8 - La zona DE 3.1, compresa tra la S.S. n. 589, il confine con il Comune di Roletto e la ferrovia, è oggetto di strumento esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.) corredato da studi di approfondimento per garantire un corretto inserimento ambientale. Gli interventi di completamento a seguito dell'attuazione del P.I.P. possono essere ammessi con SUE o Permesso di Costruire Convenzionato con verifica delle condizioni di cui all'art. 8 punti 9 e 10 delle presenti N.di A.

9 - Nelle zone DE in assenza di Strumento Esecutivo per gli edifici esistenti sono ammessi, con permesso di costruire, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B senza cambio di destinazione ed ampliamenti nella misura del 10% della superficie coperta esistente con un massimo di 200 mq., purché siano individuate aree di parcheggio e verde in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art.21 comma 1 p.to 3 della L.R. 56/77 da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico mediante specifica Convenzione.

ART. 48 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE PRODUTTIVE CONFERMATE IN ZONA PROPRIA (AREE D)

1 - Gli interventi ammessi con singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo diretto (salvo diversa indicazione delle tabelle) sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto produttivo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura della superficie fondiaria indicato nelle tabelle.

Gli interventi suddetti sono ammessi con permesso di costruire o altro titolo abilitativo diretto, anche sugli edifici residenziali esistenti, escluso l'ampliamento, vietato dal comma 6 dell'art. 46.

2 - Nei casi in cui vi sia mancanza di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, gli interventi di ristrutturazione totale, anche a seguito di riconversione di attività della struttura produttiva e gli interventi di ampliamento, potranno essere assentiti solo a seguito di atto di impegno unilaterale del richiedente con il quale deve essere garantita la predisposizione delle urbanizzazioni primarie necessarie al fine di adeguare il complesso edilizio alle disposizioni di legge vigenti, nonché la predisposizione delle opportune aree per servizi a seconda dell'attività espletata nell'area, secondo quanto previsto dall'art. 11 della legge 10/77 e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (punti 2), 3)), nel caso si realizzino edifici produttivi pluripiano, dette aree non potranno essere in misura inferiore al 15% della S.L.P. produttiva totale; in ogni caso le aree da destinare a parcheggio pubblico non possono essere monetizzate ma devono essere realizzate.

3 - Le aree a parcheggio pubblico e a verde attrezzato devono essere, di norma, predisposte all'interno della superficie fondiaria interessata dall'intervento; è comunque consentita la possibilità di realizzarle anche su aree con essa confinanti, oppure sul lato opposto della strada che fronteggia l'intervento in un raggio di 100 mt, purché essa sia di superficie sufficiente a soddisfare gli standard richiesti dalla legge e sia effettivamente fruibile per tale scopo.

4 - Sono consentiti interventi di recupero e di riuso, con le destinazioni di cui all'art. 46 comma 2 che precede, di edifici produttivi nei quali, per motivi diversi, è venuta a cessare l'attività economica per la quale erano stati edificati; sono inoltre consentiti frazionamenti di queste unità immobiliari solo in presenza di un progetto di ristrutturazione unitario da rilasciarsi con permesso di costruire contestuale ad impegno unilaterale del richiedente in modo da garantire le relative aree da destinare a servizi.

5 - I parametri edificatori ed urbanistici nonché le funzioni esistenti ed insediabili sono indicati sulle tabelle di area nonché, in caso di attività connesse al commercio al dettaglio in sede fissa, nelle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti N.T.A.

6 - Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovranno essere conformi alle disposizioni di legge vigenti (legge 10.05.1976 n. 319, D.P.R. n. 485 del 9.11.88 per lo smaltimento dei fumi e D.P.R. 10.9.82 n. 915 per lo smaltimento dei rifiuti tossici urbani).
Gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione saranno condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge per gli edifici e per le attività esistenti.

7 - Il Sindaco può imporre, in applicazione delle leggi vigenti, entro congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; queste opere devono garantire, a giudizio dell'USL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive, lo scarico delle acque reflue ed il controllo dell'emissione di rumori nel rispetto delle norme vigenti.

8 - Le acque ad uso industriale non possono essere captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

9 - L'adeguamento della dotazione di servizi pubblici deve avvenire mediante una convenzione che, in sede di permesso di costruire, su motivata richiesta dell'Amministrazione, nell'interesse pubblico generale, può prevedere sia la cessione sia l'asservimento a pubblico uso di aree destinate a servizi nell'ambito del lotto, sia la monetizzazione parziale dell'importo equivalente al costo delle aree stesse in sede di versamento degli oneri di urbanizzazione.

10 - Nella zona D1.2 (Via Giustetto in corrispondenza di Abbadia) vige un Piano Particolareggiato che viene recepito integralmente dal presente P.R.G.C.

ART. 49 - CONDIZIONI DI PERMANENZA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

1 - La permanenza delle attività produttive esistenti in zona impropria è ammessa solo in presenza delle infrastrutture primarie.

2 - Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni che dovranno essere conformi alle disposizioni di legge vigenti.
Gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione saranno condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge per gli edifici e per le attività esistenti nonché, in caso di attività connesse al commercio al dettaglio in sede fissa alle disposizioni di cui al titolo V delle presenti N.T.A.

3 - Il Sindaco impone, in applicazione delle leggi vigenti, entro congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; queste opere devono garantire, a giudizio dell'USL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive, lo scarico delle acque reflue secondo le vigenti norme.

4 - Le acque ad uso industriale non possono essere captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

5 - Gli interventi ammessi sono volti soprattutto al completamento ed al riordino degli impianti esistenti.

6 - Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento come descritti all'art. 23 lett. E e il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 25.

7 - L'ampliamento o la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato con permesso di costruire o altro titolo abilitativo diretto e le aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico (verde e parcheggi), potranno essere accorpate con altre già previste o di fatto esistenti o reperite all'interno dei lotti interessati o come indicato dal 3° comma dell'art. 48 che precede, nei modi e nelle forme previste dalla legge in modo da essere pubblicamente fruite.

8 - Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia , ammessi in adiacenza di aree residenziali solo nel caso di attività produttiva preventivamente documentata come non rumorosa né molesta né insalubre, dovranno essere soggetti ai seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura: 2/3 della superficie fondiaria con incremento della superficie esistente non superiore al 20%.
  In caso di saturazione di tale rapporto sono ammessi ampliamenti mediante sopraelevazione.
- Altezza dei fabbricati: di norma dovranno essere rispettate le altezze degli edifici esistenti sul lotto o sui lotti contigui.
- Distanza minima dai confini: mt. 5 (salvo per gli edifici esistenti che conservano le distanze attuali) sempreché le singole tabelle non prescrivano maggiori arretramenti.
- Distanza minima dalle strade: mt. 5 (salvo per gli edifici esistenti che conservano gli allineamenti attuali). Devono comunque essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal piano in territorio agricolo.
- Parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico: 10% dell'area fondiaria, oppure 15% della S.L.P. complessiva nel caso siano previsti edifici pluripiano. Nelle aree residenziali o in adiacenza a servizi pubblici di P.R.G.C. dovrà essere garantita sempre l'accessibilità permanente di tali spazi; nelle altre zone è ammessa con convenzionamento l'eventuale chiusura con semplice sbarra, nelle ore di chiusura dell'attività, degli spazi assoggettati ad uso pubblico, purché non sia previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di tali servizi e purché gli stessi siano esterni alle recinzioni di proprietà.
- Fasce di rispetto e a verde: non meno di 1/4 dell'area regolamentare libera da costruzioni deve essere sistemata a verde con piantumazione di alberi ad alto fusto.

La percentuale del 20% può essere portata al 50% se, insieme alle condizioni di cui agli alinea precedenti, siano presentati i seguenti documenti:

- atto di vincolo notarile registrato e trascritto con impegno a mantenere l'attività produttiva esistente in esercizio per almeno dieci anni dalla data di stipulazione dell'atto
- piano di sviluppo aziendale che dimostri in modo inoppugnabile la necessità dell'ampliamento al fine di garantire la sopravvivenza dell'azienda ed il mantenimento o l'ampliamento dei livelli occupazionali in atto
- progetto paesistico atto a ottimizzare l'inserimento ambientale dei fabbricati esistenti e di quelli in progetto.

9 - Nell'area coperta sono compresi anche i bassi fabbricati, mentre non sono comprese le eventuali pensiline a sbalzo fino a mt. 2,00 e le strutture per gli impianti tecnologici.

10 - Per le attività artigianali gli interventi consentiti saranno soggetti a semplice permesso di costruire, in conformità a quanto specificato ai 2 commi seguenti.

11 - Nei casi in cui manchino le opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di ristrutturazione, anche a seguito di riconversione di attività o di cambio d'uso della struttura produttiva, e gli interventi di ampliamento dovranno essere assentiti solo a seguito di atto di impegno unilaterale del richiedente con il quale deve essere garantita la predisposizione delle infrastrutture primarie necessarie al fine di adeguare il complesso edilizio alle disposizioni di legge vigenti, nonché la predisposizione delle aree per servizi pubblici conformemente alla destinazione d'uso dell'area (residenziale, commerciale, direzionale) secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77; sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni di cui al p.to 10 dell'art. 8.

12 - Sono consentiti interventi di recupero e di riuso (con le destinazioni elencate dall'art. 35), di edifici produttivi nei quali, per motivi diversi, è venuta a cessare l'attività economica per la quale erano stati edificati e frazionamenti di queste unità immobiliari, solo in presenza di un progetto di ristrutturazione unitario da rilasciarsi con permesso di costruire convenzionato, in modo da garantire le relative aree da destinare a parcheggi e verde pubblico.

13 - Per gli ambiti individuati in cartografia di P.R.G.C. con apposito simbolo (▲), in quanto interessati da infrastrutture esistenti a carattere temporaneo finalizzate all'esposizione di autoveicoli, è ammessa la conservazione dell'attività con possibilità, in PdC convenzionato, di installazione a carattere temporaneo di strutture di servizio e custodia strettamente connesse, fatte salve le esigenze di razionale accessibilità veicolare su viabilità esistente, di mitigazione delle visuali paesaggistiche confronto al contesto, di verifica delle idonee e autonome condizioni di allacciamento alle infrastrutture e ai pubblici servizi, oltreché delle condizioni geologiche, idrogeologiche ed idrauliche.

ART. 50 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ISOLATI (SIGLA SP)

1 - Sono aree occupate o destinate ad impianti tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria o agli stessi assimilabili (cimiteri, carceri, depuratori, discariche, ecc.)

2 - In queste aree, per la realizzazione di ampliamenti delle superfici coperte o di nuovi insediamenti, è obbligatoria la stesura di Piani Tecnici Esecutivi o di progetti unitari, salvo per quanto previsto al secondo comma del successivo articolo 61 e nelle schede d'area, riportanti specifiche prescrizioni tendenti ad assicurare il rispetto di tutte le norme di legge di settore vigenti in materia, nonché l'indicazione delle aree libere da destinare a parcheggi e delle relative fasce di rispetto.

3 – Nel caso di impianti e attrezzature non più utilizzati valgono le norme di cui all'art. 73 delle presenti N.di A..

ART. 51 AREA PRODUTTIVA PER INDUSTRIE POVERE (SIGLA DE 6.2) – (ELIMINATO)

ART. 52 - INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA RILOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

1 - Gli interventi ammessi, con permesso di costruire, per gli edifici compresi nelle aree residenziali e terziarie per i quali è prevista la rilocalizzazione dell'attività produttiva sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e adeguamento alle norme di sicurezza sul lavoro e alle norme delle leggi 10.5.1976 n. 319 e 29.10.1987 n. 441;
- demolizione senza ricostruzione.

2 - Non sono comunque consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso, salvo in favore delle destinazioni ammesse nell'area in cui sono inseriti.

3 - Le aree non più occupate da attività rilocalizzate verranno riutilizzate secondo la destinazione d'uso ed i parametri edilizi urbanistici previsti dal progetto del Piano Regolatore attraverso la formazione di uno Strumento Esecutivo (P.P. o P.E.C.) secondo la normativa delle singole aree.

4 - La natura e le unità di intervento dello SUE sono indicate nel P.R.G.C. e potranno essere modificate dall'Amministrazione in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione.

ART. 53 - AREE AGRICOLE (AREE E, EM, ED)

NORME GENERALI

1 - Sono le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola ed alla trasformazione dei prodotti agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

2 - In tali aree sono ammesse destinazioni secondo le specifiche di cui all'art. 25 comma 2 delle presenti N.di A.:

3 - Tali porzioni di territorio sono vocate e destinate allo svolgimento dell'attività agricola, che assume, per la Città di Pinerolo, una valenza strategica, economica, sociale ed ambientale prioritaria rispetto ad altre destinazioni. Ogni attività extra agricola presente o da insediare in tali aree dovrà considerare questa vocazione accettandone specificità ed interazioni nel limite della normativa vigente.

4 - Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava di nuovo impianto e trasformazione d'uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori in essa previsti, salvo che nel rispetto del comma 1 dell'art. 30.

5 - Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici esistenti destinati alle varie attività agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia , ampliamento come descritti all'art. 23, con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, salvo specifiche deroghe concesse dagli Uffici previo parere della Commissione Consultiva Agricola Comunale, ed inoltre, in virtù dell'art. 23 demolizione e demolizione con ricostruzione in misura pari a quella esistente con possibilità di traslare i volumi ricostruiti, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi da altri fabbricati e nel rispetto delle previsioni di cui ai punti 19 e 20 del presente articolo, in relazione alle eventuali esigenze di conservazione degli elementi di interesse architettonico ed ambientale identificati con rilievi della situazione esistente.

- è ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di cui al 1° comma, qualora sia dimostrato che i fabbricati esistenti non sono sufficienti per le esigenze dell'azienda secondo verificato dalla Commissione Comunale per l'agricoltura in sede di rilascio di Permesso di Costruzione.

6 - In riferimento ai parametri edilizi definiti all'art. 5 non costituiscono SLP e Sc i seguenti manufatti:

A) Sili a trincea per lo stoccaggio dei cereali (insilati)
B) Platee e vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici ancorché coperte da membrane, teli o coperture flessibili
C) Strutture telonate ad uso deposito o magazzino nel limite di 800 mq laddove facilmente rimovibili e non ancorate in modo stabile al suolo (prive di fondazioni o plinti in cls)
D) Serre per orticoltura o floricoltura con coperture flessibili in materiali plastici
E) Sili verticali per cereali in granella non stabilmente infissi al suolo.

ABITAZIONE RURALE

7 - I Permessi di Costruire alle edificazioni destinate ad abitazioni possono essere ottenute dai seguenti soggetti, singoli od associati:

1. gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
2. i proprietari dei fondi e chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto 1 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
3. gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni limitatamente agli interventi su edifici esistenti;
4. gli affittuari e/o mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto di richiesta.

8 - Per la determinazione dei soggetti titolati alle trasformazioni sono comunque fatte salve tutte le normative di settore in vigore al momento della richiesta di intervento.

9 - l'edificazione della residenza rurale è consentita esclusivamente ad aziende, costituite secondo la normativa di settore in vigore e secondo quanto verificato dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, con fabbisogno tabellare di almeno 1,5 ULU (Unità Lavorative Uomo', così come definite dalle norme di settore) che dimostrino la indisponibilità di strutture abitative esistenti da recuperare situate nel territorio comunale. Sono in ogni caso sempre consentiti nel limite della legge gli interventi di realizzazione o ampliamento di abitazioni rurali con esclusivo recupero di volumetrie esistenti da ameno 10 anni rispetto alla nuova istanza di trasformazione o ampliamento.

10 - Le concessioni per le nuove edificazioni, sia per residenza che per attrezzature nelle aree agricole, dovranno in ogni caso soddisfare i seguenti criteri:

1. Lo scarico delle acque bianche e nere dovrà avvenire tramite idonea rete fognaria o in alternativa dovrà essere garantita la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti e compatibili con le caratteristiche geomorfologiche del territorio circostante.

2. Dovrà essere garantita l'autonomo approvvigionamento idrico di acquedotto pubblico o in alternativa da privato accompagnato da certificazione sulla potabilità;
3. Dovrà essere assicurata l'autonoma accessibilità veicolare e pedonale da viabilità pubblica e privata. Nel caso di apertura di nuova strada o di adeguamento di quelle esistenti, dovrà essere verificata con apposito studio di impatto ambientale e geomorfologico la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, fatte salve le esigenze di salvaguardia dei caratteri tipici del territorio, delle SUE coltivazioni caratterizzanti e degli elementi vegetali di pregio.

11 - Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:
a) terreni a colture protette in serre fisse: mq. 0,02 S.L.P. per mq.;
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mq. 0.015 S.L.P. per mq.;
c) terreni a colture legnose specializzate: mq. 0,01 S.L.P. per mq.;
d) terreni a seminativo ed a prato: mq. 0,007 S.L.P. per mq.;
e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mq. 0.003 S.L.P. per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
f) terreni a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorali: mq. S.L.P. 0.0003 per mq. per abitazioni non superiori a 165 mq. S.L.P. per ogni azienda.

12 - In ogni caso la superficie per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare i 500 mq. di S.U.L. nelle zone E, di cui al massimo 165 mq di S.L.P. per trasferimento dalle aree agricole EM.

13 - La S.L.P. edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computata, per ogni azienda agricola, in base all'area coltivata al netto dei terreni incolti ed abbandonati nonché degli spazi di pertinenza necessari agli edifici abitativi esistenti ed in progetto. Dalla S.L.P. edificabile dovranno essere dedotte: le S.L.P. abitative rurali già a disposizione dell'azienda, considerando tutte le S.L.P. abitative rurali in capo all'azienda, comprese quelle disponibili all'azienda alla data di adozione del presente Piano.

14 - Nel computo delle S.L.P realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Non sono conteggiate, allo stesso modo, le superfici destinate ad agriturismo nei limiti previsti dalle normative vigenti.

15 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché nell'ambito del Comune di Pinerolo (comprese le aree VN2, VN4 e VN1 in parte) e di quelli limitrofi, secondo le prescrizioni dell'Art. 28 punto b).

16 - Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento delle S.L.P su area ricadente nel Comune di Pinerolo, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 150 mq. per un nucleo familiare, 300 mq. per due nuclei familiari e 450 mq. per tre nuclei familiari con un massimo di 500 mq. S.L.P. , costituisca parte integrante del complesso aziendale e rispetti le prescrizioni dell'art. 28 lett. b) delle presenti norme. Non sono pertanto ammesse residenze isolate dal contesto aziendale.

17 - La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tali aree, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Tutte le aree, la cui superficie è stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi". Esse dovranno essere individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

18 - L'Amministrazione Comunale, in sede di permesso di costruire, verificherà gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della S.U.L. e riferita alle colture in atto, controllando l'assenza di appezzamenti destinati a non aedificandi.

19 - Per gli interventi di sostituzione o di riconversione ai fini residenziali di rustici e di edifici tipici, così come ammessi e definiti nelle presenti norme al p.to 4. tris, dell'art.45 dovrà essere documentato il rispetto delle tipologie costruttive edilizie tipiche consolidate e dovrà essere verificata con specifiche relazioni la coerenza con i contenuti qualitativi di cui all'allegato "Manualistica di riferimento" (allegata nel seguito a titolo illustrativo e consultabile agli indirizzi indicati).
Il Comune potrà comunque integrare con propri specifici approfondimenti locali, senza che questo costituisca variante al P.R.G.C., i riferimenti integrativi all'applicazione delle presenti norme con esempi di "buone pratiche" costruttive, di recupero, di qualificazione di luoghi, eventualmente richiedendo motivatamente l'estensione dei suddetti criteri anche ad interventi di nuova costruzione quando situati in luoghi particolarmente sensibili in relazione ad aspetti morfologici e/o a vicinanza di edifici preesistenti con prevalenti caratteri di edilizia tipica ancora riscontrabile.

20 - ALLEGATO - MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio , D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblic/guide.htm)
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999.

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO
- DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006 (disponibile la presentazione sul sito www.altalangaleader.it/downloads/GuidaRecupero.pdf)
- REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblic/guide.htm)

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998. (disponibili sul sito www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/pubblic/guide.htm)

SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI
- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino (disponibile sul sito www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm)

TESTI LEGISLATIVI
- Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche
- Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.
- Legge regionale 3 aprile 1995, n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte.

ALTRI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

21 - Tutte le altre concessioni di cui al presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. comma 7 e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo famigliare conduttore.

22 - Le serre per colture protette (es. orticoltura o floricoltura) sono realizzabili secondo i seguenti criteri:
A) Serre mobili temporanee: strutture non stabilmente ancorate al suolo (prive di plinti o cordoli di fondazione in cls) ed aventi una durata massima di tre anni. Sono realizzabili come interventi di edilizia libera.
B) Serre fisse: strutture stabili, ancorate al suolo, realizzate con coperture flessibili in materiali plastici ad aventi durata maggiore di tre anni. Sono realizzabili con D.I.A. Non richiedono atto di vincolo a destinazione agricola (art. 25 L.R. 56/77).
C) Serre permanenti: strutture permanenti, ancorate al suolo, realizzate con coperture rigide (vetro o simili). Sono realizzabili con PdC e richiedono atto di vincolo a destinazione agricola (art. 25 L.R. 56/77).

23 - All'interno delle serre fisse e permanenti è consentita la esposizione e la vendita al dettaglio di prodotti agricoli prevalentemente ottenuti dal fondo ai sensi delle norme di settore vigenti;

24 - Le strutture telonate ad uso deposito o magazzino nel limite di 800 mq laddove facilmente rimovibili e non ancorate in modo stabile al suolo (prive di fondazioni o plinti in cls) sono realizzabili con D.I.A. e non richiedono atto di vincolo a destinazione agricola.

25 - I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi alle seguenti condizioni:

- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'interno dell'azienda pari al 1/3, tale limite può essere derogato dagli uffici previo parere favorevole della commissione agricola comunale.

26 - Realizzazione e ampliamento di allevamenti è attuabile nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore (L.R. 40/98 e s.m.i e Reg. regionale 10R/2007).

DISTANZE

27 - Le stalle di nuovi centri aziendali, o le stalle di nuova attivazione da parte di agricoltori, anche non a titolo principale, sono permesse alle seguenti distanze:

- dal confine delle aree residenziali mt. 100
- dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 100
- dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 20
- altri edifici abitativi

28 - Tutti i nuovi interventi di carattere non agricolo dovranno rispettare le suddette distanze in senso inverso nei confronti di insediamenti zootecnici preesistenti.

29 - Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati nel lotto anche a distanze inferiori a quelle sopraddette purché utilizzino materiali, tipologie ed altezze conformi alle strutture preesistenti e purché sul lato opposto, rispetto alla struttura preesistente, delle aree e costruzioni da salvaguardare, fatta salva la verifica delle distanze sugli altri lati, nonché alla esplicita condizione che la conduzione dell'esistente sia stata effettuata senza arrecare nessun danno ambientale e nessun disagio ai residenti da accertarsi con esplicito parere degli enti competenti.
Si richiamano in ogni caso i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i.; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 25 metri delle concimaie dalle abitazioni o dai dormitori, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.

30 - In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto distanti fra loro meno di 200 mt., dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, in fase di rilascio del permesso di costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto.

ATTIVITA' NON AGRICOLE E CAMBI DI DESTINAZIONE

31 - Per gli edifici occupati da attività non agricole insediate nelle zone E (compresa la riparazione delle macchine agricole), alla data di adozione del progetto preliminare, sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), D) dell'art. 23 delle presenti norme. Per gli eventuali ampliamenti delle attività produttive in zona impropria valgono le norme di cui all'art. 49. Sono inoltre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso per la realizzazione di attività turistico ricettive anche con interventi di ristrutturazione edilizia (art.23 lett.D) e con eventuale ampliamento, purché nei limiti e nei modi di cui al successivo comma 38.

32 - Gli edifici residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77 e gli edifici rurali, abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola, possono usufruire per una sola volta,

per interventi a destinazione residenziale, di un incremento di S.L.P residenziale di mq. 75, previo atto pubblico di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici.

33 - Gli edifici che hanno fruito dell'ampliamento ammesso dall'Art.27 delle Norme di attuazione della Variante n° 8 del P.R.G. precedente, non potranno fruire ulteriormente degli incrementi ed ampliamenti ammessi dal presente comma.

34 - Tali norme sono applicabili anche nelle aree tipo EM e ED.

35 - Per i fabbricati accessori alla residenza valgono le norme di cui all'art. 23 punto L) delle presenti N.T.A. In ogni caso complessivamente non potrà essere superato con gli ampliamenti e le nuove superfici coperte ed accessorie fuori terra il rapporto di copertura massimo del 20% sul lotto catastalmente asservito.

36 - Per gli edifici destinati a pubblici esercizi esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. è consentito per una sola volta un aumento di superficie pari al 50% dell'attuale S.L.P. , previa dotazione di spazi pubblici a parcheggio con un minimo di 1 mq. per ogni mq S.L.P e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, da prevedersi con specifica convenzione con il Comune al momento del rilascio del permesso di costruire. All'atto della richiesta di ampliamento dovrà essere dimostrata l'esistenza dell'esercizio alla data suddetta.

37 - E' consentito, previo parere della Commissione Agricola Comunale, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti per la destinazione residenziale e per gli usi di cui al successivo comma 38, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 nonché per il recupero degli edifici rurali abbandonati.

38 - Nelle zone agricole sono altresì consentiti impianti ed opere di urbanizzazione tra cui cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche nonché attrezzature e servizi elementari per il turismo, la ristorazione e lo sport a carattere popolare associativo e ricreativo con cambio d'uso di edifici esistenti, e con ampliamenti “una tantum” secondo le modalità previste al comma 32 per gli usi residenziali ma con S.L.P. ammessa raddoppiata , previa dotazione di spazi pubblici a parcheggio e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, da prevedersi con specifica convenzione con il Comune al momento del rilascio del permesso di costruire, che garantisca il mantenimento della destinazione d’uso per almeno 15 anni.

AREE EM

39 - Aree EM - Nelle zone indicate dal P.R.G.C. con la sigla EM sono consentite unicamente la conservazione ed il recupero delle S.L.P. edilizie esistenti con interventi di risanamento e ristrutturazione con aumento della S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G.C. , secondo le norme del precedente comma 32 previste per gli edifici residenziali, ad uso delle destinazioni in atto, di attrezzature ricettive (rifugi alpini), residenze agricole, residenze temporanee o permanenti e secondo le prescrizioni delle tabelle per gli edifici non abitativi necessari per l'attività agricola e agrituristica. Nuove costruzioni sono consentite, nei limiti di cui all’art. 23 lettera L) ultimo comma, oppure, solo per attrezzature agricole non costituenti S.L.P al servizio dell’attività di imprenditori agricoli a titolo principale, nei limiti di 150 mq di superficie coperta, per aziende fino a tre addetti, previo opportuno studio di inserimento ambientale.

40 - In ogni caso le tipologie edilizie ed i materiali dovranno essere conformi e congruenti con le preesistenze tradizionali e vernacolari come prescritto all'art. 36 c.12 e c.13.

41 - In ogni caso la superficie per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare 165 mq di S.L.P. , salvo le residenze agrituristiche.

42 - La superficie edificabile sulle proprietà (0,0003 mq/mq per abitazioni non superiori a mq. 165 per ogni azienda) può essere trasferita nelle aree agricole E.

43 - Sono comunque fatte salve diverse e più limitative norme contemplate dal P.P.E. relativo all'area della collina.

AREE ED

44 - Aree ED - Le aree individuate sulla cartografia del P.R.G.C. con la sigla ED sono aree a destinazione agricola nelle quali sono ammesse a particolari condizioni e con i parametri indicati sulle tabelle di area attività artigianali (area ED1.1) oppure allevamenti agro-industriali (area ED6.2) e floro vivaistiche (area ED6.1).

PRESCRIZIONI GENERALI

45 - Nelle aree a destinazione agricola sono prescritte recinzioni a giorno o in siepe viva o con palificazioni e rete in fregio a strade pubbliche o asservite all'uso pubblico e lungo i confini di proprietà. Sono fatte salve eventuali diverse esigenze funzionali alle attività aziendali opportunamente documentate e oggetto di studio di inserimento paesaggistico confronto al contesto.

46 - Nelle aree agricole potranno essere realizzate impianti sportivi anche privati (piscine, campi da tennis, maneggi, ecc.), finalizzati ad attività da svolgersi all'aperto e con dotazione di attrezzature di stretta pertinenza, e unicamente connesse con la pratica sportiva e ricreativa con esclusione di quelle che assumono importanza prevalente. Si ammettono esclusivamente gli interventi funzionalmente collegati con gli edifici esistenti, ricomprendendo in essi sia la residenza che l'agriturismo. Il Comune può richiedere la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato nel caso in cui lo richiedano esigenze di inserimento ambientale, di dotazione infrastrutturale e di interesse collettivo alla fruizione degli impianti.

47 – I soggetti aventi titolo singoli o associati così come definiti ai sensi delle presenti norme e delle norme sovraordinate e di settore di riferimento possono proporre "piani agricoli di dettaglio" nei limiti regolamentari definiti dalla normativa di P.R.G.C. aventi valore di SUE che contengano anche diverse funzioni, destinazioni d'uso e tipi di intervento con particolare riferimento a complessi esistenti e ai loro contesti in cui possono essere stabilite le tipologie edilizie e costruttive delle nuove strutture ed infrastrutture anche temporanee. A seguito dell'approvazione dei suddetti piani gli interventi possono essere realizzati anche per parti con il ricorso a titoli abilitativi semplificati (C.I.L.A, ecc.). previsti dalle norme in vigore al momento degli interventi.

ART. 54 - AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI

1 - Non è consentita l'apertura di nuove cave, salvo nel rispetto del comma 1 dell'Art. 30 delle presenti Norme.

2 - La riattivazione delle cave abbandonate è ammessa previa approvazione di progetto generale di sistemazione ambientale con formazione di fasce verdi a cortina alberata e successiva rimodellazione dei profili.

3 - Le distanze dalle strade sono fissate all'art. 58. E' consentito il mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del P.R.G.C. , sino al permanere delle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia.

ART. 55 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI COMMERCIALI E DIREZIONALI (Sigla T)

1 - Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla T sono ammesse le destinazioni elencate ai punti dalla a) alla i) del comma 2) dell'art. 35 ed inoltre:

a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.;
b) commercio al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi, locali di esposizione, centri commerciali;
c) laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi.
d) residenze assistite per anziani, residenze turistico-alberghiere quali ‘condhotel’, così come anche definite dalle norme di settore e generali.

L’impianto di esercizi a destinazione commerciale, la realizzazione dei centri commerciali per la grande distribuzione potrà avvenire solo negli ambiti all’uopo indicati nelle tabelle di zona e sempreché risulti coerente con le politiche di programmazione di livello superiore , nonché in conformità con le disposizioni di cui al titolo V delle presenti N.T.A.

2 - Le nuove costruzioni sono ammesse in presenza di strumento urbanistico esecutivo ove indicato dalle tabelle del P.R.G.C. , e sempre con il rispetto delle destinazioni e dei parametri indicati sulle tabelle di area.

3 - Le residenze sono ammesse nelle percentuali indicate nelle singole tabelle.

4 - Non sono ammesse le tipologie industriali e le strutture prefabbricate di tipo industriale.
In assenza di strumenti esecutivi negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 23 delle presenti Norme, ed il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

5 - In sede di Piano Esecutivo deve essere verificato, per ogni tipo di insediamento, che la superficie da destinare a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie deve essere pari al 100% della superficie utile lorda destinata all'attività principale negli edifici previsti e di quelli esistenti con destinazione terziaria (80% in aree di ristrutturazione urbanistica - aree RU).

6 - Di tali aree, almeno la metà deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico che possono essere realizzati anche nel sottosuolo e a più livelli fermo restando il rispetto dei disposti di cui all'art.21 della L.R. 56/77. Per le destinazioni residenziali saranno ceduti gratuitamente 25 mq/per ogni abitante teoricamente insediabile considerando una capacità insediativa di 40 mq./abitante.

7 - Nell'area T6.2 è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva, tramite permesso di costruire convenzionato; le dimensioni ed i parametri edilizi da rispettare sono riportate nella tabella allegata.

8 - Per gli edifici destinati ad attività terziarie compresi nelle zone A2.1, A2.2 e A5.1 (Centro Storico) e B (edilizia esistente) valgono le norme di cui alle relative zone, con la precisazione che il cambiamento di destinazione, può avvenire solo nell'ambito delle attività elencate nelle lettere dalla a) alla j) del comma 2 dell'art. 35 con le esclusioni di cui al comma 4) e ultima frase del comma 2.

ART. 56 - AREE PER ATTREZZATURE CONVENTUALI, EDUCATIVE, CULTURALI ED ASSISTENZIALI PRIVATE

1 - Le aree, indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore generale con il retino dei "servizi esistenti" ed individuate con l'apposito simbolo, sono occupate da attrezzature civili, religiose, conventuali, educative, culturali, ricreative ed assistenziali private.

2 - Per le suddette attrezzature valgono le norme delle aree residenziali nelle quali sono comprese e sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato, i cambiamenti di destinazione da quella esistente a quelle elencate all'art. 35, esclusa quella residenziale. Per le attrezzature esterne alle aree residenziali valgono le prescrizioni indicate nelle singole tabelle di area.

3 - Nelle zone a destinazione residenziale sono ammessi, con riferimento al 2° comma dell'art. 35, insediamenti di strutture di servizio private di uso pubblico di tipo socio-culturale, assistenziale e paralberghiero per gli anziani (comunità-alloggio, case-albergo, ecc.) e sanitario (cliniche, case di cura o di convalescenza, ecc.) che potranno essere realizzati con interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente o mediante nuove costruzioni.

4 - In tali casi, dovranno comunque essere garantite le prescritte dotazioni di aree per parcheggi e a verde.

ART.57 - AREA DELLA COLLINA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO A VALENZA PAESISTICA (P.P.1)

1 - L'Area della Collina delimitata dal P.R.G.C. con apposita simbologia ed individuata con la sigla P.P.1.

2- (comma eliminato)

3 - Valgono le norme per la tutela dei boschi e degli alberi di pregio ambientale di cui all'art. 64.

4 - L'area è destinata alla residenza, alle attività ad essa connesse, all'agricoltura, a convivenze organizzate, pubblici esercizi ed attività sportive e ricreative.

5- (comma eliminato)

6 - In assenza di piano particolareggiato approvato sono ammesse solo opere di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a,b,c,d art.31 legge 457/78, e gli interventi di cui all'art.23 lett. G) delle N.T.A., conformi al piano particolareggiato approvato .

7 – Il P.P.E. è stato approvato con D.C.C. n. 83 del 03/12/2002.

In caso di contrasto valgono le previsioni sovraordinate del "Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo" approvato con deliberazione Provincia di Torino D.C.P. n. 32691/2009 del 22/09/2009 e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con DGR. 18/05/2015 n. 20-1442.

CAPO III - AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 58- FASCE DI RISPETTO

1 - a protezione dei nastri e degli incroci stradali:
all'esterno dei centri edificati e delle aree previste come edificabili o trasformabili del P.R.G.C. è prevista un'adeguata fascia di rispetto, indicata nelle tavole di P.R.G.C. , che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68, dal D.L. 30.4.1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni:

- mt. 60 per l'autostrada (strada di tipo A);
- mt. 40 per le strade statali n. 23 e n. 589 con i relativi svincoli (strade di tipo B);
- mt. 30 per le strade provinciali (strade di tipo C);
- mt. 20 per strade comunali veicolari (strade di tipo F);
- mt. 10 per le strade vicinali.

A titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati, salvo ulteriori limitazioni indicate nelle planimetrie del P.R.G.C. .
Le recinzioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale in conformità alle disposizioni di legge.

2 - per infrastrutture ed elementi naturali:
in tutto il territorio comunale, all'esterno delle perimetrazioni degli abitati come stabilito dal P.R.G.C. , si debbono osservare, per gli interventi di cui all'art. 23 tipo G) H) I) L), le seguenti distanze minime:
- mt. 200 per gli interventi previsti dal D.P.R. 236/88 da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, se il fondo del pozzo o la sorgente è posto a quota altimetricamente uguale o inferiore rispetto all'area di intervento;
- mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione delle acque o di discarica dei rifiuti solidi urbani con piantumazione di alberi di alto fusto nella fascia di rispetto, a cura del Comune;
- mt. 150 (salvo le riduzioni indicate dagli elaborati grafici di P.R.G.C. per il Cimitero principale e per il cimitero di Abbadia a norma del decreto del Medico Provinciale n. 5971 del 16/10/1975), dal perimetro esterno dei cimiteri;
- mt. 30 dalla più vicina rotaia della ferrovia o mt. 5 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stessa;
- mt. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, o dai gasdotti, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste.

3 - di corsi d'acqua

In tutte le aree dovranno essere rispettate le distanze minime di manufatti e costruzioni da torrenti e corsi d'acqua demaniali e da canali comunali previste dal R.D. 523/1904 ("…metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi").
Nella parte a valle del ponte Sanino il T. Lemina è considerato canale arginato ai sensi dell'art. 29 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.;

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali, così come riportate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (elaborati GB07A-B-C-D) valgono le prescrizioni di cui alla classe 3a. Tuttavia per le fasce di rispetto dei canali artificiali che svolgono un compito esclusivamente irriguo, vengono introdotte prescrizioni specifiche per gli edifici esistenti interessati dalle stesse.
Fatte salve le norme più restrittive di cui al R.D. 523/1904, si introducono le seguenti prescrizioni, che integrano, in senso limitativo e non sostitutivo, la disciplina urbanistica di zona già operante:

1) a tutti i corsi d'acqua naturali si applicano fasce di rispetto di inedificabilità assoluta aventi ampiezza pari a 10 m per gli edifici e 5 m per le recinzioni, dal ciglio di ciascuna sponda o dal piede di ciascun argine, fatte salve ampiezze maggiori individuate dalla classe 3a in quanto derivanti da valutazioni geomorfologiche puntuali;
2) al Canale Paglieri e ai suoi rami principali Canale Macello e Canale Vigone, al Canale Moirano e ai suoi rami principali di Motta Grossa, di Riva (a monte dell'interno di Via Torino, all'altezza del depuratore), di Riva Basso e di Buriasco superiore, alla Bealera Porporata e al tratto del canale di derivazione dal Rio Riaglietto in loc. Batur a monte della S.S. n. 23 (Canale del Molino), si applicano fasce di rispetto di inedificabilità aventi ampiezza pari a 10 m per gli edifici e 5 m per le recinzioni, dal ciglio di ciascuna sponda o dal piede di ciascun argine; eventuali deroghe possono essere autorizzate congiuntamente dall'ente gestore (consorzio) e dal Comune e sono comunque subordinate alla preventiva realizzazione di opere di manutenzione atte a migliorare l'officiosità idraulica del canale; per gli edifici esistenti sarà permesso il recupero di preesistenti locali aventi il primo piano calpestabile posto a quota + 0,5 m rispetto al piano campagna/strada e l'utilizzo degli stessi anche a fini abitativi, commerciali e produttivi, ecc. Sarà inoltre concessa, ove fattibile al punto di vista tecnico, la sopraelevazione degli edifici esistenti.
3) ai seguenti canali irrigui indicati sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico": derivazione dal Rio Riaglietto in loc. Batur a valle della S.S. n. 23 (Bealera del Colera), Canale di Riva a valle di Corso Torino sino alla reimmissione nel Canale basso di Riva, derivazione dal Canale Motta Grossa tra loc. Trombotto e l'immissione nel fosso di loc. Ferrero, fosso di loc. Ferrero sino al confine comunale, derivazioni dal Canale basso di Riva che attraversano loc. C. Corte, Madonna delle Grazie (Gora del Valentino) e Torrazza sino al confine comunale, fosso di loc. Vastameglio, si applicano fasce di rispetto di inedificabilità aventi ampiezza pari a 5 m dal ciglio di ciascuna sponda o dal piede di ciascun argine, nel rispetto dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAI; eventuali deroghe possono essere autorizzate congiuntamente dall'ente gestore (consorzio) e dal Settore Urbanistica del Comune anche a seguito di parere positivo da parte di tecnico abilitato individuato dal Comune e sono comunque subordinate alla preventiva realizzazione di opere di manutenzione atte a migliorare l'officiosità idraulica del canale; per gli edifici esistenti sarà permesso il recupero di preesistenti locali aventi il primo piano calpestabile posto a quota + 0.5 m rispetto al piano campagna/strada e l'utilizzo degli stessi anche a fini abitativi, commerciali e produttivi, ecc... Sarà inoltre concessa, ove fattibile al punto di vista tecnico, la sopraelevazione degli edifici esistenti.

4) la rappresentazione delle suddette fasce di rispetto sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico", a causa di fattori di scala, deve essere considerata solo a titolo indicativo e qualora gli interventi edilizi in progetto siano localizzati in prossimità di corsi d'acqua, tali distanze minime dovranno essere verificate sul terreno mediante rilievi topografici di dettaglio;
5) L'eventuale spostamento autorizzato di tratti di canali artificiali comporta il conseguente spostamento delle relative fasce di rispetto.

4 - degli impianti tecnologici

- La localizzazione degli impianti radioelettrici di trasmissione, comprensivi degli impianti di teleradiocomunicazioni per telefonia cellulare, radiotelevisivi, radiodiffusione, radar, operanti nell'intervallo di frequenza tra 10kHz e 300GHz è definita da apposito Piano di Localizzazione Comunale (P.L.C.), fatte salve le norme di legge in vigore.
Per i conduttori elettrici aerei le fasce di rispetto sono stabilite dal D.P.C.M. 23.4.1992 (G.U. 6.5.1992) fatte salve modifiche e integrazioni di carattere sovracomunale e di settore, in relazione alla classificazione delle linee elettriche salvo maggiori distanze poste dal relativo regolamento comunale.

- Nelle fasce di vincolo da elettrodotto, sono ammessi gli interventi descritti nei commi 6-7-8 del presente articolo.

- Per i gasdotti ogni edificazione e trasformazione del suolo prevista in prossimità delle tubazioni principali, ferma restando la distanza minima di mt. 3 di cui al precedente punto 2, dovrà rispettare le prescrizioni imposte dall'Ente gestore della rete, in sede di nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere. Ferma restando la necessità di ottenere il parere scritto del Consorzio ACEA - Servizio Distribuzione Gas oppure della SNAM per le rispettive competenze, nonché di riferirsi alla normativa vigente per i casi specifici (D.M.I. 24.11.1984), si segnalano le seguenti fasce di rispetto da condotte convoglianti gas naturale:
a) mt.2: distanza di sicurezza da condotte di 4^ e 5^ specie;
b) mt.5: distanza di sicurezza da condotte di 3^ specie;
c) mt.8: distanza dalla recinzione della cabina di decompressione gas condotte di 3^ specie ai fabbricati esterni;
d) mt.8: distanza minima dall'alloggiamento del gruppo di riduzione della pressione per distribuzione urbana gas su condotte di 4^ e 5^ specie ai fabbricati esterni;
e) mt.10 dai metanodotti SNAM (misurata in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse delle condotte ed i fabbricati).

5 - Aree di vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, (perimetrate e sulle tavole di Piano), non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterarne l'equilibrio idrogeologico. I tagli dei boschi devono ricevere preventiva autorizzazione dal Presidente della Regione ai sensi della L.R. 9/8/1989 n. 45.
Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. 30/12/1923 n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C. , al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle procedure previste dalla legge regionale 9.8.1989 n. 45.

6 - Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 1-2-3-4, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse, nel rispetto della normativa del P.R.G.C. , per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, anche con aumento della S.U.L. purché senza modifiche della sagoma, l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della S.U.L. esistente purché sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare, come descritti all'art. 23 delle presenti norme, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi anche con attrezzature sportive scoperte, di colture arboree industriali.
Le recinzioni sono ammesse in via precaria nella posizione stabilita dal Comune.
Nelle fasce di rispetto dei Cimiteri sono ammessi i volumi tecnici, accessori e di supporto relativi alle attività a servizio della struttura cimiteriale quali floricoltori, lavorazione materiali lapidei ecc. purché conformi alle prescrizioni della tabella di area.

7 - Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle aree di rispetto di cui ai numeri precedenti, possono essere concessi aumenti di S.U.L. secondo le quantità fissate dal comma 23 dell'art. 53 che precede, e comunque non superiori al 20% della S.U.L. esistente, a norma dell'art. 27 comma 12 della L.R. 56/77; gli ampliamenti, così come la realizzazione di fabbricati interrati o seminterrati e la posa di serbatoi GPL interrati, dovranno avvenire sul lato opposto rispetto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, sempre nel rispetto della normativa di P.R.G.C.
Nelle fasce di rispetto di cui ai numeri precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei servizi pubblici.

8 - Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti imprenditori agricoli definiti ai sensi della normativa di settore vigente ; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini della formazione della S.U.L. ammessa per le abitazioni agricole.

9 - In caso di modifiche nel tracciamento dell'infrastruttura interessata in sede esecutiva anche le relative fasce di rispetto saranno modificate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. .

10 - Le aree definite quali "cortina verde di filtro" sono esclusivamente destinate alla piantumazione di essenze arboree coerenti con il paesaggio preesistente.

11 - Le aree interessate da incendi boschivi e le aree soggette a bonifica così come rilevate, individuate e rappresentate cartograficamente con specifici provvedimenti amministrativi seguono le normative di carattere sovracomunale e di settore. Di tali aree il comune prevede apposito elenco consultabile ed aggiornabile.

12 - Nella fascia di rispetto della linea ferroviaria Torino-Pinerolo è ammessa la realizzazione di eventuale nuova linea la cui realizzazione comporterà l'ampliamento della relativa fascia di rispetto con dimensione pari a quella attuale e con i contenuti di cui all'art. 27 comma 4 della L.R. 56/77 s.m.i. ed in tal caso per gli edifici eventualmente presenti in tale fasce varranno le previsioni di cui all'art. 27 commi 9-10-12 della L.R. 56/77 s.m.i..

13 - Le aree individuate dalla variante "Ponte" in cartografia come "Indicazione di ambito di rispetto inedificabile destinato alla previsione di nuova viabilità da precisarsi con la specifica progettazione dell'opera da parte del soggetto interessato alla realizzazione" così come ridefinite confronto a precedenti previsioni di realizzazione di infrastrutture, sono da considerarsi comprese in zona agricola "E" e in tali ambiti sono ammesse le attività di conduzione dei fondi agricoli comprese le attrezzature di custodia (quali recinzioni a giorno, ecc.) con esclusione di nuova edificazione anche per gli aventi titolo in zona agricola.

14 – In cartografia sono indicati i tracciati per percorsi ciclopedonali, ippovie, ecc. Tutti gli interventi ammessi nelle rispettive aree di riferimento, comprese le infrastrutture e le attività di conduzione dei fondi agricoli, dovranno pertanto garantire le possibilità di realizzazione o completamento di tali percorsi riservando idonei spazi liberi non occupati anche da recinzioni. Gli spazi necessari per garantire la futura realizzazione dei tracciati ciclopedonali potranno essere definiti con specifico piano di iniziativa pubblica da definirsi ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.di A. e in conformità con le disposizioni di legge, esteso all'intero territorio comunale in cui saranno precisate le sezioni stradali, sia tipologiche con adozione di standard minimi, sia le previsioni specifiche di dettaglio in riferimento alla situazione dei luoghi interessati. Tali previsioni dovranno comunque privilegiare la sostenibilità degli interventi sia per la realizzazione delle opere che per la loro manutenzione, tutelando la percezione visuale per gli ambiti più significativi (gli ingressi in città, gli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario, gli edifici di interesse storico documentario). La previsione dei percorsi potrà essere realizzata anche intervenendo sulla riduzione della sezione delle carreggiate e corsie di viabilità esistente anche di carattere urbano o limitandone al minimo indispensabile l'ampliamento stradale, mitigando gli impatti complessivi e privilegiando la continuità e il raccordo con percorsi esistenti.
In SUE o PdC convenzionato per interventi previsti dal P.R.G.C. in tutte le zone o in progetti di dettaglio delle opere di urbanizzazione di iniziativa privata convenzionata, le aree interessate dalla realizzazione o ampliamento dei suddetti percorsi possono essere utilizzate per concorrere al soddisfacimento delle quantità previste per la dismissione e realizzazione di infrastrutture e servizi.

15 - I seguenti mappali sono identificati quali "usi civici" e pertanto sottoposti a tutela ai sensi di legge, fatte salve ulteriori determinazioni o precisazioni del Commissario Usi civici di Torino e del Ufficio usi civici delle Regione Piemonte:

Fg. n. 1	n.ri 1, 24, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49
Fg. n. 2	n.ri 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 224, 225, 226, 227, 228, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 283, 284, 285, 286, 287, 292, 293, 294, 295, 313, 319, 320, 321
Fg. n. 3	n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 241, 242
Fg. n. 4	n.ri 58, 59, 125, 198, 199, 203, 238, 239, 260
Fg. n. 9	n.ri 4
Fg. n. 10	n.ri 27, 28, 232, 233
Fg. n. 11	n. 91
Fg. n. 67	n.ri 7, 12
Fg. n. 68	n.ri 15, 16, 22, 23
Fg. n. 69	n. 50

ART. 59 - SERVIZI SOCIALI A LIVELLO COMUNALE

1 - Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art. 21 della legge 56/77 (25 mq/ab)., per le quali valgono le modalità di reperimento di cui all'art. 21 comma 4 bis e 4 ter della L.R. 56/77 s.m.i.

2 - Sono di norma suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato sportivo, aree per parcheggi.

3 - In queste aree il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto o nei casi ammessi dall'Amministrazione Comunale di iniziativa privata convenzionata e comunque fatte salve le effettive esigenze del servizio e in relazione alle normative di settore.
Gli interventi per la realizzazione di servizi non sono soggetti a limitazioni di densità e di altezza, ma esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici.
Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le previsioni e indicazioni del P.R.G.C. , sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo.

a) Aree per l'istruzione (mq 5 per abitante insediabile)

4 - Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

5- (comma eliminato)

b) Verde a parco per il gioco e lo sport (12,50 mq. per abitante insediabile)

6 - Sono destinate a parchi ed a aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.
Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché per servizi igienici.
I chioschi dovranno essere realizzati con i materiali e le morfologie indicate dall'A.C. e nel REC.

7- (comma eliminato)

c) Impianti sportivi (comprese nello standard di cui al punto b)

8 - Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti nel verde

9- (comma eliminato)

d) Attrezzature di interesse comune (mq. 5,00 per abitante insediabile)

10 - Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati e centri commerciali pubblici

11 – (comma eliminato)

e) Aree per parcheggi (2,50 mq. per abitante insediabile)

12- (comma eliminato)

13- (comma eliminato)

14 - Le infrastrutture individuate nel P.R.G.C. o nei SUE miranti alla riqualificazione ambientale ed al riassetto della viabilità (aree verdi, viali alberati attrezzati con piste ciclabili e parcheggi, ecc.) debbono in ogni caso essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori e ceduti o concessi all'uso pubblico.
E' fatta salva la possibilità di escludere da tale modalità opere anche parziali, previste in cartografie di P.R.G.C. , non funzionali all'intervento, che riguardano infrastrutture viarie ed urbanizzative d'interesse generale o di livello superiore all'intervento in progetto, che necessitano di valutazione e di verifica funzionale non compiutamente connessa con l'area d'intervento.
Le aree dei viali, fino alle recinzioni, possono rimanere di proprietà privata ma asservite ad uso pubblico, In ogni caso dovrà essere garantita la manutenzione secondo i termini della convenzione edilizia.
Per gli edifici insistenti su aree vincolate a servizi, ancorché ricadenti in fasce di rispetto di strade e corsi d'acqua, è consentito effettuare interventi edilizi compresi nelle lettere a), b), e c) e d), terzo comma, art. 13, L. R. n° 56/77.
Al fine di ottenere risoluzioni di mitigazione dell'impatto acustico e visivo confronto a viabilità pubblica prevista nell'ambito di nuovi interventi, nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi e/o di permessi di costruire convenzionati è ammessa la specificazione di dettaglio esecutiva delle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G.C. per quanto riguarda la realizzazione di barriere acustiche, percorsi pedonali, sistemi di rallentamento della viabilità, purché siano mantenuti gli obiettivi di carattere generale del P.R.G.C.
In relazione agli interventi di trasformazione che comportano consumo del suolo previsti dalla 'Variante Ponte' vengono individuate le aree di proprietà pubblica, così come individuate nella cartografia di P.R.G.C. , su cui preferibilmente è previsto di far ricadere gli eventuali interventi di compensazione rivolte alla riqualificazione paesaggistico-ambientale e rinaturalizzazione che favoriscano (anche in riferimento al "progetto di rete ecologica locale" di cui all'art. 5 c. 6 delle N.di A. del PTC2):

- la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali anche con ripristino di fasce fluviali e di rii minori;
- il mantenimento e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea e degli habitat tipici;
- il reinsediamento delle biocenosi autoctone ed il ripristino degli equilibri idrogeologici ed ambientali;
- il recupero di aree in disuso per indirizzarle ad un uso agricolo/naturalistico;
- la salvaguardia/manutenzione delle parti boscate esistenti;
- la sostituzione di seminativi con vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua e le bialere;
- l'eliminazione/contenimento delle specie alloctone secondo quanto previsto dalle Linee Guida regionali.

L'attivazione delle compensazioni può inoltre essere determinata a seguito di applicazione di perequazione urbanistica nell'ambito degli interventi di trasformazione previsti dal P.R.G.C. e nell'obiettivo di ottenimento di attrezzature e servizi di interesse generale.

ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il piano, in riferimento alla L.R. 56/77 e s.m.i., vincola alla destinazione in oggetto le seguenti aree di norma così distribuite:

1 - aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (1,5 mq./ab.) dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle norme vigenti in materia fatta salva la confrontanza degli edifici;

2 - aree per le attrezzature sanitarie e ospedaliere (1 mq./abit.) dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle norme vigenti di settore fatta salva la confrontanza degli edifici;

3 - aree per parchi pubblici fluviali e montani (15 mq./abit.) dove è ammesso l'intervento pubblico oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati alle condizioni dettate da accordi di programma e/o convenzioni con l'amministrazione pubblica.

4 – (comma eliminato)

ART. 61 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (SIGLA F)

1 - Le aree individuate con la sigla F sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche o private convenzionate di interesse generale.

2 - L'urbanizzazione di ogni area F dovrà risultare da apposito SUE , P.P. o da un piano tecnico esecutivo previsto dall'art. 47 della L.R. 56/77 o da un progetto unitario ad eccezione della SUB-AREA POLO ECOLOGICO INTEGRATO della zona F9 per la quale l'attuazione può seguire le procedure di cui all'articolo n. 208 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.

3 - Le attrezzature ammesse nelle zone di tipo F sono quelle precisate dalle schede di area, fatte salve ulteriori definizioni delle destinazioni d'uso da prevedersi negli strumenti urbanistici esecutivi, in conseguenza di specifiche necessità di interesse generale.

4 - Le aree di tipo F sono inedificabili per scopi diversi da quelli cui sono destinate.

5 - In assenza di Piano Esecutivo sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d) d bis) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sugli edifici esistenti,

Sono fatte salve le norme relative alle classi di classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico di cui all'art. 62 delle presenti N.di A., oltre alle norme di settore in vigore al momento degli interventi, per quanto riguarda le indagini geognostiche, geotecniche, le previsioni antisismiche, la regimazione delle acque e dei canali esistenti.

ART. 62 - CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO

1 - Nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso *urbanistico*" (elaborati GB07A-B-C-D) il territorio comunale è stato suddiviso, secondo gli indirizzi e le norme esplicitate dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP dell'8/5/96 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, in tre principali classi di idoneità urbanistica da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità trascurabile (Classe I), moderata (Classe II), elevata (Classe III). Tuttavia, per motivi di maggiore leggibilità negli elaborati cartografici, sia in cartografia che nelle presenti Norme di attuazione viene utilizzata la numerazione araba in luogo di quella romana.
Le seguenti prescrizioni integrano, in senso limitativo e non sostitutivo, la disciplina urbanistica di zona già operante.
Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono intendersi anche quale aggiornamento dei documenti specifici inerenti l'Adeguamento al PAI e costituiti da:

- Elaborato GA02 – Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3b,
- Elaborato GA03 – Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche,

in quanto recepimento del DM 17 gennaio 2018.

1.1. CLASSE 1

Tale classe si riferisce a porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Le aree di nuova edificazione si dovranno comunque attenere alle seguenti indicazioni inerenti le acque meteoriche: le acque di pioggia provenienti da aree non contaminate giardini, tetti, dovranno essere trattenute con adeguati sistemi di stoccaggio e successivo smaltimento mediante infiltrazione sul suolo; le acque di prima pioggia provenienti da parcheggi o aree che comunque possono essere soggette ad inquinamento di tipo industriale ed organico, si dovrà provvedere allo smaltimento nel rispetto della normativa vigente.

1.2. CLASSE 2

Tale classe si riferisce ad ambiti nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo e sulla base di una relazione geologica e geotecnica redatta nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/08 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La relazione geologica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso anche in presenza di opere strutturali che non incidano sulle opere di fondazione, di cui al DM 17/01/2018, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La classe 2 viene ulteriormente suddivisa nelle classi 2a, 2b e 2c in relazione alle specifiche problematiche di carattere idrogeologico.

1.2.1. CLASSE 2a: *settori collinari e montani, settori prossimi a scarpate*.

Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, tutti gli interventi edilizi ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovranno prevedere una campagna di indagini geognostiche commisurata all'entità degli stessi e l'analisi delle condizioni di stabilità, in condizioni ante e post operam, dei fronti di scavo, di eventuali accumuli di terreno da posizionarsi in loco (provenienti da scavi e sbancamenti),
dei settori soggetti alle modificazioni del suolo in genere e del pendio interessato
dall'intervento nel suo complesso. Andranno inoltre definite anche le modalità di
raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

1.2.2. CLASSE 2b: *settori di pianura e/o settori localizzati alla base dei versanti collinari potenzialmente allagabili da acque a bassa energia, settori depressi sede di ristagno*.

Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, per le nuove edificazioni e per gli ampliamenti di superficie e volume il primo piano calpestabile dovrà essere realizzato prevedendo eventualmente un innalzamento rispetto al piano campagna la cui entità sarà da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico che valuti anche le possibili interferenze sui lotti circostanti. La realizzazione di piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Inoltre, dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo, atte a impedire fenomeni di allagamento imputabili ad acque di ruscellamento o allo scarso drenaggio superficiale o a fenomeni di tracimazione locale del reticolo idrografico artificiale minore (rete fognaria, fossi irrigui e/o stradali) e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. In riferimento agli edifici esistenti, per il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi dei piani terra, seminterrati e interrati dovranno essere adottate le suddette soluzioni tecniche atte a prevenire allagamenti.

1.2.3. CLASSE 2c: *settori di pianura localizzati all'interno della Fascia C del PAI e/o in prossimità di corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario*.

Fatte salve le prescrizioni generali della Classe 2 e della classe 2b, le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume dovranno essere realizzati prevedendo l'innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità sarà da valutarsi sulla base di specifiche verifiche puntuali e in considerazione del livello della piena di riferimento. L'eventuale innalzamento del piano di campagna, ottenuto con riporti di terreno, potrà essere autorizzato solo a seguito di un apposito studio atto a dimostrare che esso non pregiudichi la fruibilità delle aree circostanti. E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

1.3. CLASSE 3

Tale classe si riferisce a porzioni di territorio nelle quali le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, accertata o potenziale sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, mentre richiedono la previsione di interventi di sistemazione idrogeologica a tutela del patrimonio edilizio esistente. Fatte salve le prescrizioni riportate nel seguito, la fattibilità di questi ultimi e degli eventuali interventi edilizi in progetto, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, che non prevedano la realizzazione di opere strutturali, di cui al

DM 17/01/2018 e frazionamenti di unità immobiliari, dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, qualora siano interessati da problematiche di allagamento, idrologiche-idrauliche.
In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
La classe 3 viene ulteriormente suddivisa nelle classi 3 indifferenziata, 3a, 3b2C, 3b2P, 3b3 e 3b4 in relazione alle specifiche problematiche di carattere idrogeologico e/o alla presenza di edifici.
Gli ambiti del territorio comunale caratterizzati dalla classe 3 sono: settori di versante caratterizzati da condizioni di dissesto attuali o pregresse o localizzati in adiacenza a fenomeni gravitativi cartografati, settori ad acclività elevata (anche in relazione allo spessore delle coperture presenti) o localizzati ai margini degli stessi, forme impluviali, alvei dei corsi d'acqua e ambiti potenzialmente coinvolgibili dalla dinamica degli stessi, ambiti riferiti a dissesti di tipo torrentizio, aree comprese entro le Fasce Fluviali del PAI, fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali. A titolo cautelativo sono state ascritti a tale classe anche ambiti collinari e montani edificati per i quali non sono state accertate condizioni di dissesto, ma che necessitano di ulteriori approfondimenti da svolgersi con una maggiore attenzione rispetto alle indagini previste per la classe 2a. Sono state inoltre ascritte alla classe 3, in ottemperanza alla normativa regionale, le fasce di rispetto relative ai canali artificiali: in tale contesto l'attribuzione a tale classe è finalizzata al mantenimento dell'officiosità idraulica degli stessi e alla loro manutenzione da parte del Comune e/o degli enti gestori la tutela degli stessi e a consentire le operazioni di manutenzione.

1.3.1. CLASSE 3 indifferenziata: s*ettori di versante potenzialmente instabili.*

Porzioni di territorio generalmente inedificate in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose. Ogni eventuale previsione edificatoria, pubblica o privata, dovrà essere sostenuta da specifici studi geologici e geomorfologici di dettaglio. Tali previsioni potranno essere realizzate solo in occasione di future varianti di Piano, congiuntamente alla verificata presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti. Sino ad allora, anche per gli edifici isolati eventualmente presenti, valgono tutte le prescrizioni di cui alla classe 3° successiva.

1.3.2. CLASSE 3a: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*

Porzioni di territorio generalmente inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per tali ambiti sono ammessi, relativamente agli eventuali edifici non rurali esistenti, gli interventi sotto indicati:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale
d) restauro e risanamento conservativo
e) ristrutturazione edilizia
f) realizzazione di pertinenze, impianti tecnologici e loro locali accessori a servizio degli edifici esistenti
g) cambio di destinazione d'uso nei casi previsti dalla Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP.

In riferimento al punto g) si precisa che, in accordo con il punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP, "*nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb l.s*
solo a seguito di indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio". Inoltre, l'Allegato A della D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009 introduce un nuovo concetto di carico antropico, più flessibile in quanto da valutarsi caso per caso. In tal senso, gli ambiti edificati ricadenti in settori a pericolosità elevata accertata sono già di per sé ascritti alla successiva classe 3b e pertanto tutelati dalle prescrizioni contenute nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02), mentre quelli ricadenti in classe 3a in quanto compresi anche solo parzialmente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali sono interessati dalle prescrizioni associate alle stesse.
La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) - f) - g) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, nel caso si tratti di aree potenzialmente soggette alla dinamica dei corsi d'acqua, idrologiche-idrauliche.
Per quanto concerne le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di aziende agricole esistenti è possibile, oltre agli interventi suddetti di cui alle lettere a→g, la realizzazione di ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato aumento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e/o idraulica, a seconda delle problematiche, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità. Tuttavia, come indicato al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, "si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti".
Le opere di interesse pubblico potranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 31 della L.R. 56/1977 così come modificato dall'art. 19 della L.R. 50/1980.
Le opere infrastrutturali, quali per esempio le strade, non dovranno costituire ostacolo ai regolari deflussi e pertanto, se non altrimenti localizzabili, potranno essere realizzate a raso, in viadotto o in rilevato con opportuni fornici.
All'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità, così come descritto dalla Direttiva dell'Autorità di Bacino del Fiume Po *"Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" (Allegato alla deliberazione n. 2/99, in data 11 maggio 1999)* e s.m.i. da sottoporre all'Autorità competente.
In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

1.3.3. CLASSE 3b2C (settori collinari e pedemontani): a*ree di versante interessate da dissesti gravitativi e settori di versante potenzialmente instabili*.

Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, talora solo potenziali, sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A titolo cautelativo sono state ascritti a tale classe anche ambiti collinari edificati per i quali non sono state accertate condizioni di dissesto, ma che necessitano di ulteriori approfondimenti da svolgersi con una maggiore attenzione rispetto alle indagini previste per la classe 2a. A seguito della realizzazione delle indagini e delle opere indicate nel *Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b* (elaborato GA02) sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e al R.D. 523/1904, procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. In linea generale, gli interventi di sistemazione idrogeologica, che dovranno essere di volta in volta definiti in ambito di progetto, saranno indirizzati a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività e/o dallo spessore delle coltri e/o dalle caratteristiche geotecniche dei terreni e/o geomeccaniche del substrato e. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi che non comportino un aumento del carico antropico. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

1.3.4. CLASSE 3b2P (settori di fondovalle e di pianura): *aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore, aree soggetti a ristagno delle acque meteoriche*.

Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico, privato o consortile a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere indicate nel *Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b* (elaborato GA02) sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e al R.D. 523/1904, la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. In assenza delle suddette opere di sistemazione gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto degli interventi edilizi indicati nel *Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b* (elaborato GA02). In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Ai sensi della D.G.R. n. 2-11830 del 28 Luglio 2009 e dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI, le previsioni urbanistiche vigenti ubicate in areali di esondazione risultano idraulicamente compatibili qualora siano contemporaneamente soddisfatte le seguenti ipotesi:

a) siano compatibili con l'assetto idraulico di progetto, qualora conosciuto; nel caso in cui questo non sia determinato occorrerà effettuare delle specifiche valutazioni in merito, ponendo particolare attenzione alla salvaguardia della officiosità idraulica del corso d'acqua;
b) non comportino riduzione delle aree inondabili utili alla laminazione del colmo di piena;
c) non comportino aumenti di portata per gli scenari di riferimento, anche in considerazione all'eventuale aumento delle superfici impermeabili;
d) sia possibile, sulla base delle condizioni di pericolosità emerse dalle analisi, adottare misure (non strutturali e/o strutturali), anche a livello locale, per renderle idonee.

Ai sensi del punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, in casi del tutto eccezionali, per

interventi di importanza strategica, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione in progetto, vincolando tuttavia alla conclusione delle procedure di cui sopra (individuazione, realizzazione e collaudo degli interventi) l'effettiva fruibilità delle opere di urbanizzazione o di edificazione e il rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

1.3.5. CLASSE 3b3: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*

Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, solo un modesto incremento del carico antropico, mentre saranno pertanto da escludersi nuove unità abitative che comportino un aumento di volume. In assenza di interventi di sistemazione, per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione, ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'ampliamento per adeguamento igienico-funzionale senza aumento di superficie o volume e, qualora fattibili dal punto di vista tecnico, la realizzazione di pertinenze, impianti tecnologici e loro locali accessori a servizio degli edifici esistenti, come meglio specificato nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02). In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

1.3.6. CLASSE 3b4: *aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolato idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili.*

Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione, ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'ampliamento per adeguamento igienico-funzionale senza aumento di superficie o volume e, qualora fattibili dal punto di vista tecnico, la realizzazione di pertinenze, impianti tecnologici e loro locali accessori a servizio degli edifici esistenti, come meglio specificato nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree 3b (elaborato GA02). In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

2 - Per quanto concerne gli ambiti ascritti alle classi 3b, si richiama inoltre il Punto 7.10 della Nota tecnica esplicativa (dicembre 1999) alla Circolare P.G.R. n°7 LAP concernente il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe III b che riporta: "*...spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse opere abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate" e quanto indicato dagli Assessorati Urbanistica e Difesa del Suolo della Regione Piemonte nella lettera con data 29/11/00, ove si rileva "... l'estrema importanza che i progetti delle opere di difesa ai centri abitati ...*

debbano obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa ".

3 - Le condizioni di rischio delle aree ricadenti in classe 3b, e più in generale di tutte le aree edificate ascritte alla classe 3a e 3 indifferenziata, dovranno essere opportunamente valutate nel Piano di Protezione Civile Comunale.

4 - *PRESCRIZIONI GENERALI DI TUTELA IDROGEOLOGICA*

- 4.1. Nel territorio comunale devono essere rispettate tutte le norme di legge vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, in particolare la legge n. 64/74, la legge regionale n. 19/85, la D.G.R. n. 2/19274 del 9 marzo 1988, l'O.P.C.M. n° 3274/2003, la D.G.R. n. 61 – 11017 del 17/11/2003 e il D.M. 14/01/2008 e s.m.i.;

- 4.2. I corsi d'acqua naturali, sia pubblici che privati, non dovranno subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, alterando la direzione di deflusso delle acque , né essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione a meno che gli interventi siano finalizzati a un miglioramento dell'officiosità idraulica e siano effettuati sulla scorta di indagini idrauliche approfondite da sottoporre all'Autorità competente; il percorso dei canali artificiali potrà essere rettificato o subire modificazioni, fatte salve le autorizzazioni del soggetto proprietario e del gestore, a condizione che ciò non comporti restringimenti di alveo, alterazioni al deflusso delle acque o confinamento in manufatti tubolari o scatolari e siano preceduti da idonee verifiche circa la compatibilità idraulica dello spostamento e sia verificata la sezione di deflusso ed i relativi franchi di sicurezza secondo la normativa vigente, da sottoporre all'Autorità competente.

- 4.3. È fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua naturali intubati;

- 4.4. Le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata che andranno comunque condotte secondo le indicazioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;

- 4.5. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata;

- 4.6. Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;

- 4.7. Nel caso di corsi d'acqua demaniali, l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della Legge n. 37/94 del 05/01/1994 e dell'art. 32 comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI; limitatamente ai soli canali artificiali privati, comunali e/o consortili, le aree lasciate libere potranno essere cedute o permutate dall'ente proprietario del sedime del corpo idrico superficiale oggetto di spostamento.

- 4.8. In caso di rifacimenti di tratti intubati, i corsi d'acqua naturali dovranno, possibilmente, essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è possibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, carrabili.

- 4.9. È ammessa la parziale copertura dei corsi d'acqua del reticolato naturale minore e di quello artificiale per la formazione di accessi carrai e pedonali: dovrà essere prodotta da professionista abilitato la verifica

della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza secondo la normativa vigente, da sottoporre all'Autorità competente ;

- 4.10. Non sono ammesse occlusioni, neanche parziali, dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata. Inoltre, non è ammesso modificare l'assetto del letto mediante discariche.

- 4.11. Dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelli chiaramente insufficienti, con particolare riferimento agli insediamenti esistenti e/o previsti. Tali verifiche dovranno essere condotte nell'ambito d'attuazione di Piani di Manutenzione Ordinaria (PMO) che l'Amministrazione Comunale dovrà elaborare ed adottare entro il massimo di 5 anni dall'adozione del presente documento.

- 4.12. Dovrà essere verificata la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere che possa interessare direttamente o indirettamente l'area oggetto di interventi edilizi, come previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI;

- 4.13. Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;

- 4.14. Dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;

- 4.15. Nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi a una specifica verifica delle eventuali problematiche legate alla caduta massi;

- 4.16. Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

- 4.17. Non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche; ogni intervento che provoca impermeabilizzazione dei suoli e aumento della velocità di corrivazione delle acque meteoriche deve prevedere azioni correttive volte a mitigarne gli effetti. Gli interventi urbanistici in progetto dovranno pertanto assicurare idonee soluzioni tecniche che mantengano condizioni di invarianza idraulica;

- 4.18. Non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda acquifera intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regolarne il conseguente deflusso;

- 4.19. I progetti e la realizzazione degli interventi di costruzione delle aree destinate a parcheggio e delle strade comunali e private della parte pedemontana e collinare del territorio sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) la pavimentazione delle aree a parcheggio deve essere realizzata in materiali semipermeabili;
b) nei tratti delle strade con pendenza superiore al 5 % devono essere predisposte canalette trasversali per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico deve essere raccolto in canalette e avviato all'impianto di fognatura bianca oppure al più vicino corpo ricettore naturale o artificiale nel rispetto della normativa vigente;

- 4.20. Nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dal ciglio delle stesse, la cui ampiezza dovrà essere valutata sulla base di specifiche verifiche di stabilità e/o in base a considerazioni in merito alle caratteristiche dell'ammasso roccioso;

- 4.21. Qualora le presenti norme prevedano la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e questa modalità non sia attuabile per inidoneità idrogeologica, è ammessa, in alternativa, la possibilità di realizzare tali parcheggi in soprassuolo fino al raggiungimento della quota minima prevista ai sensi di legge o di P.R.G.C. ;

- 4.22. Nelle aree potenzialmente allagabili, comprese sia nella Fascia C del PAI che nei perimetri di dissesti a pericolosità media/moderata EmA, è ammessa la costruzione di piani seminterrati, a una quota più bassa di quella di riferimento, purché adibiti esclusivamente a box, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, a seguito dell'adozione di soluzioni tecniche atte a prevenire allagamenti;

- 4.23. Nelle aree potenzialmente allagabili, il primo piano abitabile comportante la presenza continuativa di persone dovrà essere posto ad una quota superiore a quella della piena di riferimento (da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente);

- 4.24. In riferimento alle residenze e alle attività con presenza continuativa di persone localizzate all'interno di aree potenzialmente allagabili, la SLP può essere trasferita al di sopra della quota di riferimento mediante interventi di ristrutturazione edilizia che comportino anche la sopraelevazione. In tal caso la SLP posta al di sotto della quota di riferimento, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato;

- 4.25. Ogni tipo d'intervento in classe 3a, 3 indifferenziata, 3b2P, 3b2C, 3b3 e 3b4 compreso il cambio di destinazione d'uso, eccetto la manutenzione ordinaria, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio (manleva) che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in merito ad eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti da dissesto idrogeologico;

- 4.26. All'interno delle Fasce Fluviali del PAI e dei perimetri di dissesti prevalgono le prescrizioni di cui all'art. 9, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI, fatte salve norme più restrittive derivanti dalle presenti Norme di Attuazione di Piano o da altra normativa statale o regionale;

- 4.27. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, il soggetto attuatore delle previsioni dello strumento urbanistico all'interno delle Fasce Fluviali del PAI, di perimetri di dissesti a carattere idraulico e gravitativo, è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;

- 4.28. Nei territori compresi entro nella Fascia C del Torrente Chisone e del Torrente Lemina devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) divieto di realizzazione di piani interrati a fini abitativi e collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;

b) modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis, affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi;

c) esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;

d) eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;

e) esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc..

f) in riferimento ai limiti di progetto tra la Fascia B e la Fascia C del Torrente Chisone e del Torrente Lemina, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica

realizzata solo in seguito al collaudo della stessa e alla conclusione della procedura di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del PAI e del relativo Regolamento attuativo allegato alla deliberazione del C.I. n. 11 del 5 aprile 2006.
A tal proposito si riporta nel seguito il testo tratto dal paragrafo 5.1.2. della D.G.R. n. 2 -11830 del 28 Luglio 2009 inerente il *Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C*:
- L'art. 28 delle N.di A. del PAI norma la fattispecie definita *limite di progetto tra la fascia B e la fascia C*, che individua la necessità di interventi strutturali. *Allorché tali opere saranno realizzate, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del piano per il tracciato di cui si tratta.*
- Con la deliberazione n. 11 del 5 aprile 2006 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino ha approvato il *Regolamento di attuazione dell'art. 28 del PAI – Adempimenti necessari ai fini dell'adozione della deliberazione di presa d'atto del collaudo delle opere programmate per la difesa del territorio e indicate con segno grafico denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C"*.
- All'art. 3, comma 1 del Regolamento si richiama il compito affidato alla *stazione appaltante* che, *entro 30 giorni decorrenti dalla data della certificazione di collaudo (…) è tenuta a presentare alla Segreteria Tecnica dell'Autorità di bacino del fiume Po una Scheda tecnica relativa all'intervento, redatta secondo lo schema* proposto nell'Allegato 1 del Regolamento oltre alla documentazione prevista dall'art. 4.
- A tal proposito è utile richiamare in questa sede la lettera prot. n. 5648/23.2 del 2/10/2006 del Settore regionale Pianificazione Difesa del Suolo, con la quale veniva trasmessa la deliberazione n. 11/2006 e veniva altresì richiesto l'invio contestuale di questa documentazione anche alla Direzione Difesa del Suolo (oggi "Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste"), Settore Pianificazione Difesa del Suolo (oggi "Settore Pianificazione Difesa del Suolo – Dighe")
- Ancora all'art. 3, il comma 6 sottolinea che *la nuova delimitazione della fascia fluviale B, conseguente all'adozione della deliberazione di presa d'atto entra in vigore dal giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione* all'Albo Pretorio per 15 giorni da parte del comune interessato.

- 4.29. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza della Regione Piemonte scrivente, ivi compreso tutti i rii e i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove non espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso che corredano gli elaborati tecnici del P.R.G.C. , da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;

- 4.30. Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali

criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i;

- 4.31. Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle Norme di Attuazione del PAI;

5 - *DOCUMENTAZIONE TECNICA NECESSARIA AL RILASCIO DEI PERMESSI*

In relazione alle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico, fatte salve le prescrizioni più specifiche contenute nelle *Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche* (elaborato GA03), per le aree ricadenti in ambito collinare e ascritte alle classi 2a, 3a, 3 indifferenziata, 3b2C, 3b3 e 3b4 e per i settori di pianura ricadenti nella classe 2b negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

a) relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i

b) relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., qualora gli interventi edilizi abbiano rilevanza strutturale;

Nelle aree ascritte alle classi 2a, 2b, 2c, 3a, 3b2P e 3b2C, 3b3 e 3b4 con problematiche di allagamento imputabile ad acque superficiali, negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

a) relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.

b) relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., qualora gli interventi edilizi abbiano rilevanza strutturale;

c) relazione idrologica-idraulica redatta sulla base delle indicazioni tecniche dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. E' fatta salva la possibilità di specifica ed argomentata "dichiarazione sostitutiva" per gli interventi di ristrutturazione che non presentino rilevanza ai fini geologici ed idraulici.

ART. 63- PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

1 - Nel territorio comunale devono essere rispettate tutte le norme di legge di settore vigenti al momento degli interventi.

2 - Il D.M. 14/01/2008, fatte salve ulteriori specifiche integrazioni, prevede che i progetti esecutivi riguardanti interventi con rilevanza strutturale debbano comprendere, in generale, le relazioni specialistiche che vengono specificate al par. C10.1 della Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009 Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti:

- relazione geologica sulle indagini, caratterizzazione e modellazione geologica del sito;

- relazione geotecnica sulle indagini, caratterizzazione e modellazione del volume significativo di terreno;
- relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione.

La Relazione sulla modellazione sismica deve contenere tutti gli elementi atti alla caratterizzazione del sito sotto gli aspetti significativi ai fini della valutazione della risposta sismica locale, (condizioni stratigrafiche s.l., condizioni topografiche), secondo le procedure introdotte dal D.M. 14/01/2008 e richiamate nella Circolare n. 617 del 2 febbraio 2009 Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. A tal fine si sottolinea che la suddivisione in categorie di sottosuolo operata nell'elaborato GB06 Carta degli elementi sismici condizionanti è da considerarsi adeguata a scala comunale e non potrà essere considerata esaustiva né tanto meno sufficientemente precisa alla scala del singolo intervento, per il quale sarà invece necessaria la predisposizione di approfondimenti secondo il D.M. 14/01/2008 e s.m.i.

Costituiscono riferimento, per la valutazione e l'attuazione degli interventi, gli studi di microzonazione sismica e analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) svolti sul territorio del comune di Pinerolo approvati dalla Regione per mezzo della Determinazione del Responsabile del Settore Sismico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia montana e foreste n. 1933 del 04/07/2014. Costituiscono pertanto parte integrante degli elaborati di pianificazione gli studi di microzonazione sismica di livello1 e livello 2 realizzati con contributi del Dipartimento di Protezione Civile (DPC) e cofinanziamento regionale nell'ambito del programma suddetto. Tali studi sono stati oggetto di D.C.C. n. 4 del 29/02/2016 di "Presa d'atto studi di microzonazione sismica ai sensi dell'all. "A" della D.G.R. 13/06/2011 n. 17-2172" e comprendono:
Microzonazione sismica di livello 1 (con data dicembre 2011)
- Carta delle indagini
- Carta geologico-tecnica
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
- Relazione Geologico-tecnica

Ed inoltre: DB e versione digitale dell'intero studio.
Microzonazione sismica di livello 2 (con data marzo 2013)
- Carta delle indagini in scala 1:10.000
- Carta di microzonazione sismica (Fa)
- Carta di microzonazione sismica (Fv)
- Relazione illustrativa

Ed inoltre: DB e versione digitale dell'intero studio.

ART. 64 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESISTICO E ARCHEOLOGICO

1 - Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
a) l'area collinare individuata sulle tavole del P.R.G.C. ;
b) l'area circostante la villa del Torrione;
c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna come individuato sulle planimetrie del P.R.G.C. ;

d) i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco così come individuati con specifico provvedimento.

2 - I progetti degli interventi seguono le norme degli strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G.C. , fatte salve le norme sovraordinate in vigore

3 - Nei boschi di cui alla lettera d) del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

4 - Le norme del comma 2 non si applicano negli abitati esistenti e nelle aree edificabili residenziali produttive e terziarie previste dal P.R.G.C. qualora diverse soluzioni progettuali siano opportunamente motivate ed accettate dalla Commissione Edilizia Comunale.

5 - Aree soggette a vincolo archeologico.
Nelle aree archeologiche individuate dal P.R.G.C. con apposita simbologia è fatto obbligo per la realizzazione degli interventi previsti, di segnalare preventivamente alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte, l'inizio dei lavori, essendo queste parti del territorio interessate da ritrovamenti archeologici. Le opere di scavo dovranno avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica.
Per l'area "K", compresa nel Piano Particolareggiato della Collina, le modalità di intervento sono specificate dalle singole schede di edificio.

ART. 65 - ACCESSI A STRADE STATALI E PROVINCIALI

1 - Non sono autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e sulle provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati.

2 - Tali accessi possono avvenire, in conformità alle prescrizioni del Codice della Strada, solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

ART. 66 - ZONA FERROVIARIA

1 - Nelle aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato sono ammessi tutti gli interventi necessari per il funzionamento e lo sviluppo dell'Azienda stessa (sigla FS).

2 - Sui lati della linea ferroviaria è prevista (a norma del D.P.R. 375 dell'11/7/1980) una fascia di rispetto di 30 mt. dal binario esterno, nella quale sono ammessi gli interventi previsti ai commi 6-7-8 dell'Art. 58 - Fasce di rispetto - in conformità all'Art. 27 - 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. con possibile deroga autorizzata dalle F.S.

ART. 67 - AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP e VN)

- Aree a verde privato (sigla VP)

1 - Le aree indicate sulle tavole di piano con l'apposita retinatura e la sigla VP (verde privato) sono occupate da parchi privati di particolare interesse ambientale.
In queste aree sono ammessi i seguenti interventi, con permesso di costruire singolo:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia sempreché non si tratti di edifici dichiarati beni ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, retti da permesso di costruire convenzionato, volti alla conservazione ed al recupero ambientale dei complessi edificati esistenti con cambio di destinazione d'uso delle parti non più utilizzate per le funzioni agricole previo mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie.

3 - L'ampliamento della S.L.P. esistente è consentito purché siano contestualmente rispettate le seguenti condizioni:

- la SLP e l'ingombro volumetrico ampliato sia inferiore al 50% dell'edificio a cui si riferisce.
- la SLP complessiva sia inferiore a quanto ammesso dagli indici edificatori dell'area.

In caso di impossibilità di ampliamento ai sensi del precedente comma è ammesso, una tantum, un ampliamento della SLP per adeguamenti funzionali dei fabbricati abitativi esistenti, fino a 25 mq.
Per gli edifici tutelati come beni ambientali ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. e indicati con l'apposita simbologia sulla tavola dei Beni Ambientali del P.R.G.C. si applicano i precedenti commi solo laddove compatibili con l'art.45 delle presenti Norme.

5 - Secondo le specificazioni di cui all'art. 35 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone residenziali e, per le cascine, anche le destinazioni agricole.

6 - L'inserimento degli impianti sportivi privati e degli ampliamenti non deve danneggiare l'alberatura principale individuata come elemento di interesse ambientale.

- Aree a verde naturale (sigla VN)

7 - Le aree indicate con la sigla VN sono destinate alla conservazione del verde e dell'ambiente naturale. Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui al comma 23 dell'art. 53 "Aree agricole" con l'ampliamento massimo fino a 25 mq.
Per gli edifici diversi dalla residenza (con riferimento all'Art. 53 - comma 15 e segg.) è consentito, per una sola volta, un ampliamento del 25% della superficie coperta alla data di adozione del P.R.G.C.
Si richiamano comunque per le aree VN1.1. e VN3, ricomprese nel perimetro del P.P.E. della Collina, le disposizioni del precedente art. 57.

ART. 68 - FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA

1 - Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare ed eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali, turistiche ed agricole, purché autorizzati a norma di Legge; nei Centri Storici valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 dell'Appendice normativa all'art. 37 delle N.di A.

2 - Il loro ingombro non è compreso nel computo delle S.U.L. o delle superfici coperte.

3 – Sono fatte salve le previsioni di dettaglio del REC in particolare per quanto riguarda il "regolamento energetico" e tutte le norme di settore in vigore al momento degli interventi.

ART. 69 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1 - Modesti impianti sportivi privati scoperti sono ammessi in tutte le zone (residenziali, industriali, terziarie ed agricole) con permesso di costruire singolo purché di stretta pertinenza delle abitazioni.

2 - Gli edifici di servizio e gli spogliatoi sono considerati volumi tecnici e non possono coprire oltre 1/40 dell'area dell'impianto con un'altezza massima di 4 mt., sempre nel rispetto della normativa delle singole aree.

ART. 70 - AREE MILITARI E CASERMA CARABINIERI

1 - Le aree che comprendono caserme ed impianti militari sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.C. con la sigla M e relativo numero distintivo.

2 - In tali aree sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 23 delle presenti norme, nell'interesse del ministero della Difesa, oltre che in conseguenza di specifico protocollo di intesa e deliberazione comunale, in conformità alle previsioni di legge in vigore, in cui siano specificate le destinazioni d'uso sia di interesse generale che privato, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistico confronto al contesto.

3 – (comma eliminato)

4 – (comma eliminato)

5 - Gli interventi sulle Caserme Modignani e Nizza Cavalleria, sono soggetti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali (D.Lgs 42/2004).

6- La caserma dei carabinieri e gli alloggi per i militari ad essa pertinenziali potranno essere localizzati, tramite permesso di costruire convenzionato, in tutte le zone proprie (F, M) e compatibili (A, B, C, CE, CP, CPS, DE, RU, T, X), escluse le aree D, E, ED, EM, NF, NR, SP, VN, VP, Z, FS.
Nelle zone D la localizzazione della caserma è possibile solo in caso di riconversione complessiva dell'attività esistente .

ART. 71 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA (AREE X)

1 - Le aree indicate con la sigla X seguite dal relativo numero distintivo sono soggette, per quanto riguarda le destinazioni, alle norme per le aree residenziali di tipo B o di tipo C nelle quali esse sono comprese e nelle cui superfici sono conteggiate.

2 - Le suddette aree sono assoggettate a Piano Esecutivo Convenzionato o a Piano di Recupero.

3 - I parametri quantitativi e le quantità edificabili sono quelli espressi dalle rispettive tabelle di area.

4 - L'areale indicato in cartografia con la sigla (*1) e individuato come "ambito di riserva e approfondimento" è finalizzato al reperimento di aree pubbliche per interventi di "edilizia economica e popolare" in connessione con l'area CPS2 ed è soggetto a "protocollo d'intesa" tra l'A.C. e la proprietà per la definizione dei contenuti della trasformazione urbanistica con parametri coerenti con le previsioni della zona CPS2, con rimando a specifico SUE di iniziativa pubblico/privata e contestuale variante specifica al P.R.G.C. sottoposta a verifica di compatibilità alla VAS.
In assenza della definizione con le modalità suddette, nell'areale non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi titolo in zona agricola.

5 - L'areale indicato in cartografia con la sigla (*2) e individuato come "ambito di riserva e approfondimento" è finalizzato al reperimento di aree pubbliche per interventi di "edilizia economica e popolare" integrati con interventi di trasformazione urbanistica per destinazioni terziarie-direzionali-commerciali ed è soggetto a preventivo "protocollo d'intesa" tra l'A.C. e la proprietà per la definizione dei contenuti della trasformazione urbanistica con parametri coerenti con le previsioni delle zone T6.1 e C6.16, con rimando a specifico SUE di iniziativa pubblico/privata e contestuale variante specifica al P.R.G.C. sottoposta a verifica di compatibilità alla VAS. Nel "protocollo d'intesa" dovranno essere definiti gli interventi di carattere ambientale e paesaggistico oltreché di servizi ed infrastrutture di interesse pubblico eventualmente attuabili anche in altre zone del territorio comunale. L'individuazione e la realizzazione degli interventi di compensazione di interesse pubblico, oltreché di tutte le aree per servizi di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere garantita prioritariamente rispetto alle trasformazioni urbanistiche.
In assenza della definizione con le modalità suddette, nell'areale non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi titolo in zona agricola.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 72 - DEROGHE ALLE NORME DI P.R.G

1 - Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

2 - Le deroghe possono riguardare sia la S.U.L. che le altezze, le distanze, e le destinazioni d'uso.

3 - Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle limitazioni d'uso del territorio imposte da gravi fattori di rischio geomorfologico.

ART. 73 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI E ACQUEDOTTO)

1 - Ai sensi delle vigenti leggi l'installazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e proprietà TELECOM, con l'esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici e del Palazzo di proprietà TELECOM di C.so Torino) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità. Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.
Gli impianti e le relative attrezzature esistenti che vengano abbandonate e che non siano più ritenute necessarie per la gestione del servizio originario e/o che siano cedute a proprietà privata possono essere riadeguate e riconvertite a destinazione d'uso residenziale e terziario con caratteristiche specifiche compatibili con la destinazione d'uso prevalente delle zone urbanistiche limitrofe.
Gli interventi di adeguamento possono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo di legge, con applicazione dei contributi straordinari di urbanizzazione ai sensi della L. 164/2014, che il Comune provvederà a regolamentare, sino alla ristrutturazione edilizia e in SUE con interventi di sostituzione con riconversione della S.L.P. esistente e mantenimento del numero dei piani preesistenti, fatte salve le esigenze di adeguamento funzionale delle altezze.
Sono fatte salve le norme di tutela geologica, geomorfologia ed idraulica di cui all'art. 62 delle presenti N.di A., oltre che le verifiche specifiche di compatibilità acustica.

ART. 74 - NORME TRANSITORIE

1 - Gli edifici, muniti di regolare permesso di costruire sia da iniziare sia in corso di costruzione, possono essere costruiti o completati, a norma di legge, nei termini di cui all'art. 18.

2 - Le varianti in corso d'opera potranno essere concesse in riferimento alla normativa dello strumento generale vigente, sino alla data di approvazione del nuovo P.R.G.C.

3 - Le convenzioni stipulate relative a strumenti urbanistici esecutivi e/o a permessi di costruire convenzionati e gli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica e privata approvati conservano la loro efficacia a norma di legge.

ART. 75 - EDIFICI O ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

1 - Gli edifici per attività agricole esistenti in aree con diversa destinazione (esclusa l'area P.P.1), possono essere conservati con interventi sino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di attrezzature per allevamento del bestiame o di concimaie, fatte salve le limitazioni di carattere sismico ed idrogeologico e la compatibilità con le condizioni dei luoghi e dei tessuti per quanto riguarda gli aspetti ambientali o di interesse documentario.

2 - Oltre tale periodo si applicano le norme relative alle singole aree.

ART. 76 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

1 - Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia esistente che risulti in contrasto con gli elaborati grafici e le Norme di Attuazione del P.R.G.C. , è sostituita con quanto previsto dal P.R.G.C. stesso.

2 - Per quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla L.R. n. 56 del 5/12/1977, alla legge n. 10 del 28/1/1977, n. 457 del 5/8/1978, n. 94 del 1982, n. 47 del 1985, n. 122 del 1989 e le loro successive integrazioni e modificazioni.

ART. 77 - VINCOLI DEL P.R.G.C.

1 - I vincoli a servizi pubblici stabiliti dal presente P.R.G.C. decadono dopo 5 anni qualora il Comune non proceda all'esproprio o alla redazione di un Piano Esecutivo.
Alla scadenza del vincolo la destinazione di tali aree ritornerà agricola.

TITOLO V – INSEDIAMENTI COMMERCIALI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA DI CUI AL D.Lgs. N° 144/1998

ART. 78 – AMBITO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Comune di Pinerolo ai sensi dell'art. 8, comma 3 , del D. Lgs. N° 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. n° 28/1999 con deliberazione consiliare n° 88 in data 28.11.2007 ha approvato i criteri per l'adeguamento agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa , riconoscendo quindi gli addensamenti e localizzazioni commerciali riportati nelle Tavole C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) e * C g 1 - Uso del suolo - in scala 1:5000 del P.R.G.C. e nelle Tavole C l/B,, Cl/E, C l/F, C l/G, C l/H, C l/I, C l/J, C l/P, C l/K * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000 e di seguito elencati:

a) Addensamenti

A.1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE – Centro - E' l'ambito urbano di antica formazione comprendente il centro storico medievale di Pinerolo riportato nelle Tav. C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e Cl/E,C l/F, C l/I, C l/J * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

A.1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE – Abbadia - E' l'ambito urbano di antica formazione comprendente il centro storico medievale di Pinerolo riportato nelle Tav. C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/I, * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

A.3. ADDENSAMENTO COMMERCIALI URBANO FORTE – Corso Torino – Asse viario di Corso Torino fino all'incrocio con Via Bignone – E' un ambito semicentrale di non antica formazione individuato secondo la delimitazione riportata nelle Tav . C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/F * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

A.3 ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE – Abbadia Alpina – E' l'ambito ubicato lungo l'asse viario di Via Giustetto individuato secondo la delimitazione riportata nelle Tav . C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/H , C l/I * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

A.4. ADDENSAMENTO COMMERCIALI URBANO MINORE – Corso Torino – dall'incrocio con Via Bignone all'incrocio con Via Bogliette – E' un ambito semicentrale di non antica formazione individuato secondo la delimitazione riportata nelle Tav . C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/F, , C l/G * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

A.4. ADDENSAMENTO COMMERCIALI URBANO MINORE – Via Saluzzo – E' un ambito semicentrale di non antica formazione individuato secondo la delimitazione riportata nelle Tav C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/F, , C l/G , C l/J, C l/P, C l/K * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

b) Localizzazioni

L1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE. Sono individuate nelle aree così come delimitate nelle Tav . C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 , e C l/B , C l/F , C l/G, C l/I * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000 e come di seguito elencate , totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5. e che sono idonee ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. :

L1 – area D.3.3 - Ex-Mion ,
L1 – area RU 6.3b- Ex Fonderie Beloit
L1 – area DE 6.1 – int. 1
L1 – area DE 6.1 – int. 2 ,
L1 – area T 1.1

L2 LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA – DE 6.1 Sub area d – San Lazzaro . E' individuata in area – DE 6.1 Sub area d , candidata ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana , secondo la delimitazione riportata nelle Tav C *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) in scala 1:5000 e C l/G * Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

2 - La deliberazione del C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. come modificata dalla D.C.R. 24.3.06 n. 59-1083 , costituisce le direttive regionali da assumere per l'applicazione delle norme del presente Titolo V che si applicano esclusivamente agli impianti di vendita al dettaglio in sede fissa . Per le altre destinazioni d'uso ammesse ed indicate nelle singole tabelle delle aree del P.R.G.C. interessate dalla delimitazione degli addensamenti e localizzazioni commerciali , si fa riferimento ai relativi articoli delle vigenti N.T.A. ed agli indici e parametri riportati nelle tabelle stesse .
La destinazione d'uso per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa , è indicata nelle tabelle di zona del P.R.G.C. con la dicitura "COMMERCIALE".

3 - Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.

4 - Esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali di cui al precedente comma 1 non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, (e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23 della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i), e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

5 - Gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali formalmente riconosciuti , purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

6 - Non sono ammessi nuovi addensamenti e localizzazioni né ampliamenti oltre quelli individuati con la deliberazione consiliare n° 88 del 28.11.2007 . Nuovi riconoscimenti potranno avvenire previa attivazione delle prescritte procedure ai sensi della vigente normativa in materia ed approvazione della relativa deliberazione consiliare .

7- Le disposizioni di cui al presente Titolo V prevalgono , in caso di contrasto interpretativo , con altre disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C.

ART. 79 – CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO

1 - Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

a) esercizi di vicinato
Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250;

b) medie strutture di vendita
Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 251 e mq. 2.500;

c) grandi strutture di vendita
Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

2 - Per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

3 - La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire .

4 - Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrisponde una sola superficie di vendita .

5 - La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

6 - La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue ed essere destinata a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la

composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva

7- La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

8 - La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, (così come previsti dall'articolo 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.) non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni. I centri polifunzionali realizzati su area pubblica non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

9 - Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

ART. 80 – CENTRO COMMERCIALE

1- Per centro commerciale s'intende una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio (fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 delle direttive regionali). Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.
Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;
b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;
c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

2 - La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma 3, lettere c) e d).

3- I centri commerciali sono così classificati:

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i;

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 delle direttive regionali . Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati negli addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il Comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

4 - I centri polifunzionali realizzati su area pubblica non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i .

ART. 81 – CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

1 - Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale

2 - Le medie e grandi strutture di vendita sono classificate come segue:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- offerta alimentare e/o mista:

  M-SAM1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400 ;
  M-SAM2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900 ;
  M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800 ;
  M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1801 a mq. 2.500

- offerta extralimentare:

  M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400
  M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900
  M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800 ;
  M-SE4 : superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500 ;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- offerta commerciale mista

  G-SM1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500 (comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti);
  G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
  G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
  G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

- offerta commerciale extralimentare

  G-SE1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500
  G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.
  G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.
  G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

CENTRI COMMERCIALI

- medie strutture di vendita

  M-CC: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2500 ;

◊ grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

3 - La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie .

ART. 82 - AREE PER PARCHEGGI

1 - Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977 lo standard minimo per parcheggi pubblici (riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive e relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio) è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al successivo comma 3 e dei commi 4 e 6 (fabbisogno che aumenta di un posto auto ogni 10 mq di s.u.l. in caso di multisala cinematografica con capienza superiore a 1300 posti); la restante quota può essere reperita in aree private secondo quanto stabilito al comma 7 del presente articolo.

2 - 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 e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

3 - Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE 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	901-1800	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 2501A OLTRE 6000	N = 40+0,08(S-900)
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	251-2500	NCC = N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC = N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N')x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione del P.R.G.C. relativa allo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla SLP delle tipologie di strutture distributive di cui all'art. 21 , c.1, della L.R. n. 56/1977. (***) 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.		

4 - 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 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

5 - Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

6 - La dimensione minima di ciascun posto auto è pari a mt. 2,50 X 5,00 .
Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

7 - 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 dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire . La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della L.R. n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è

reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393). Sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nella misura definita dalle presenti N.T.A. e da strumenti urbanistici esecutivi.

8 - Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono garantire la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico . Tali aree , aggiuntive rispetto a quelle per i parcheggi pubblici , non devono interferire col sistema dei posti auto riservati alla clientela ed al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con quella di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela .

ART. 83 – VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA' E DI IMPATTO AMBIENTALE

1 - Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare oltre alla disponibilità di parcheggi anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

2 - L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a quanto previsto dall'art. 78 delle presenti NTA , sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

3 - I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma 2 devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, per gli addensamenti commerciali A.5. e per le localizzazioni commerciali L.2., anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune, previa acquisizione del parere obbligatorio della Provincia o di altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali. Tale studio deve comprendere, separatamente per le zone urbane di insediamento commerciale A.1., A.2., A.3., A.4. e L.1. e per le zone extraurbane di insediamento commerciale A.5., e per le zone di insediamento commerciale urbano-periferiche L.2., la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio

previsti dai comuni e dalle province per le strade di rispettiva competenza. In particolare devono essere considerati:
a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 delle direttive regionali ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	F= 1,2xC
Più di 1.000 posti auto	F=1.200 + 0,65 (C-1.000)

c) il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 4 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale;
d) la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;
e) l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto auto con indicazione del parametro di rotazione;
f) adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 1.

4 - La valutazione dell'impatto sulla viabilità, soprattutto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per grandi strutture di vendita, deve garantire il rispetto dei parametri di cui al comma 3 septies dell'art. 26 dei criteri regionali.

5 - Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune e la Provincia preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della tipologia della struttura distributiva autorizzata. Fino a che non sia dimostrato, attraverso adeguate opere infrastrutturali, il raggiungimento di idonei livelli di servizio , non possono essere positivamente valutati i progetti e le autorizzazione per superfici di vendita superiori a mq. 900, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.) e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.).

6 - Le opere concertate oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo sono autorizzate dagli organi competenti entro novanta giorni dalla presentazione del progetto definitivo conforme agli strumenti urbanistici vigenti, ove occorra facendo ricorso ad apposita conferenza dei servizi prevista dalla normativa in materia.

7 - L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale che deve corredare la valutazione preliminare per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L.2.

8 - La verifica di compatibilità ambientale deve essere effettuata secondo i criteri di cui all'art. 27 comma 2 delle direttive regionali e nel rispetto della normativa di settore . Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 40/1998 sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'allegato B1 alla stessa legge.

9 - La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'art. 4 e dall'allegato B1 alla L.R. 40/1998 viene coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio dei permessi di costruire per i casi previsti al settimo ed ottavo comma dell'art. 26 della L.R. 56/1977, come sostituiti dalla legge regionale sul commercio.

ART. 84 – AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

1 - I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

2 - I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

3 - Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'art. 9 del D.Lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 8 dello stesso decreto.

4 - Il permesso di costruire deve essere rilasciato nel rispetto delle norme e delle tabelle di compatibilità di cui all'art. 17 delle direttive regionali e come da deliberazione del Consiglio Comunale n.88 del 28.11.2007 (approvazione criteri)

5 - E' ammessa la deroga alle norme e alle tabelle di compatibilità di cui all'art. 17 delle direttive regionali solo nel caso in cui sia necessario dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 28/1999, che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

ART. 85 – BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

1 - Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dal Comune ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, del D.lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

2 - Tra tali beni, con apposito regolamento, sono individuate anche parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, ubicati nell'ambito degli addensamenti commerciali A.1., A.2. e A.3. (addensamenti storici rilevanti, addensamenti storici secondari, addensamenti commerciali urbani forti), in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del D.Lgs. n. 114/1998.

3 - Il regolamento di polizia locale ed il regolamento edilizio stabiliscono norme per la limitazione all'esercizio, in prossimità dei beni culturali e ambientali, e in parti più estese e di particolare pregio degli addensamenti commerciali, delle attività commerciali che, per le modalità di esercizio o di fruizione, danneggiano il valore storico-ambientale della zona considerata.

ART. 86 – PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE

1 - Anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, nel rispetto dei principi del D.Lgs. n. 114/1998, possono essere approvati specifici programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.), sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulle interrelazioni con le componenti territoriali ed economiche, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana.

2 - Il Comune, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, approva con apposito atto deliberativo i suddetti programmi, congiuntamente ad un apposito programma di attuazione che deve contenere anche i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori partecipanti al programma, il dettagliato piano finanziario.

3 - I programmi di qualificazione urbana possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, con esclusione degli addensamenti A.5. e delle localizzazioni L.2. interessate dalla presenza di insediamenti commerciali, denominate «luoghi del commercio» o, se ne hanno i requisiti, «centri commerciali naturali», e devono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

4 - Nelle realtà urbane minori nelle quali è necessario promuovere e incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per quanto concerne l'offerta di prima necessità, nelle frazioni o nelle parti omogenee del territorio comunale urbanizzato con meno di 3.000 abitanti, o nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati da condizioni di marginalità economica e/o dei servizi, privi di commercio alimentare nel raggio di mt. 500, con esclusione degli addensamenti A.5. e delle localizzazioni L.2, vengono adottati, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, i programmi integrati di rivitalizzazione (P.I.R.) che, anche attraverso incentivi e con

la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.

CENTRO STORICO (AREA A.2.1)
APPENDICE NORMATIVA ALL'ART. 37 DELLE N.di A.

SOMMARIO

Riferimenti di previsione progettuale, documentali e illustrativi. 121
Destinazione di zona....121
Definizione degli interventi 122
Strumenti di attuazione 124
Normative specifiche di fabbricato....125
Indicazioni e prescrizioni edilizie e tipologiche 128
Norme transitorie e finali....135

Art. 1
Riferimenti di previsione progettuale, documentali e illustrativi.

Costituisce riferimento per le presenti previsioni normative per gli interventi nell'ambito interessato: planimetria di progetto 3);

Costituiscono riferimento unicamente per gli aspetti documentali e illustrativi, così come allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 13.2.1987:

l) Relazione illustrativa, corredata dei seguenti allegati:
- Documento n. 1: Bibliografia e cartografia (marzo '77)
- Documento n. 2: Servizi di quartiere (aprile '77)
- Documento n. 3: Carattere storico ambientale degli edifici (ottobre '77)
- Documento n. 4: Prime indicazioni operative (ottobre '77)
- Documento n. 5: Le Caserme Bricherasio (gennaio '78)
- Documento n. 6: Documentazione fotografica e stradale (aprile '78)
- Documento n. 7: Infrastrutture ed attività (marzo '78)
- Documento n. 8: Gli aspetti socio-economici (novembre '78)
- Documento n. 9: Cubature e destinazioni
- Documenti n. 10: Ricerche storico-urbanistiche:
  - docum.10/1: Repertorio archivistico e bibliografico
  - docum.10/2: Tipologia urbana ed edilizia con 2 tavole allegate:
  - Tipologia urbana ed edilizia
  - Ricostruzione catastale
  - docum.10/3/1: Storia e fenomenologia urbana I°
  - docum.10/3/2: Storia e fenomenologia urbana II°
  - docum.10/3/3: Storia e fenomenologia urbana III°
- Documento n. 11: Aree da acquisire, relazione finanziaria e tempi di attuazione

2) Planimetria di P.R.G.C.
3) Elenchi catastali e zone soggette ad esproprio

Fatte salve le attuali previsioni normative, il Comune si impegna a provvedere all'analisi del tessuto storico e alla puntuale individuazione cartografica degli edifici per i quali può eventualmente ed eccezionalmente essere ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Art. 2
Destinazione di zona

La zona A2.1 è definita ai sensi e per i fini dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La zona A2.1 è destinata prevalentemente alla residenza con abitazioni per famiglie e convivenze, negozi, esercizi pubblici, botteghe artigiane per attività non rumorose, studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati, locali per lo spettacolo e il divertimento, nonché tutte quelle attività compatibili con l'abitazione.

Art. 3
Definizione degli interventi

a) manutenzione ordinaria: interventi "che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alla struttura od all'organismo edilizio" (art. 13 L.R. 56/77).

b) manutenzione straordinaria: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Il rinnovamento e la sostituzione delle parti strutturali degli edifici viene considerato intervento di manutenzione straordinaria quando sia comprovata la precaria condizione statica ed igienica delle strutture medesime, solo se il rinnovamento e la sostituzione avvengono senza modificare le quote, la posizione, la forza delle strutture e delle scale (art. 24 Legge Regionale n. 56/77), con elementi aventi caratteristiche dimensionali, d'uso e di materiali uguali a quelli esistenti o quelle tipizzanti; in particolare quelle caratteristiche che sono individuate nelle analisi tipologiche del documento 10/2 allegato alla relazione.

Sono consentiti interventi integrativi di consolidamento delle strutture originarie.

c) restauro e risanamento conservativo: 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 o totalmente nuove. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Le opere in oggetto devono avere come scopo la valorizzazione e la messa in evidenza degli elementi tipologici, urbanistici, edilizi, di finitura e di decorazione quale si riscontrano nell'insieme omogeneo di fabbricato o di quei complessi definiti nei contorni delle indagini storiche e tipologiche allegate (documento 10/2).

Le operazioni di restauro devono avere come scopo la valorizzazione e la messa in evidenza degli elementi tipologici, urbanistici, edilizi, di finitura e di decorazione quale si riscontrano nell'insieme omogeneo di fabbricato o di quei complessi definiti nei contorni delle indagini storiche e tipologiche (documento 10/2).

Le operazioni di restauro hanno quindi come scopo oltre alla salvaguardia di vedute, prospettive, scorci del Centro Storico visti dalle strade, dai cortili, dai luoghi panoramici, anche la conservazione e messa in evidenza dei tessuti murari e distributivi antichi, senza tuttavia riconoscere assoluto privilegio alle datazioni più remote, ma invece di quelle tipiche sopra descritte.

A titolo di esempio quindi operazioni quali il semplice mantenimento delle facciate e la demolizione delle strutture verticali ed orizzontali interne, lo scavo indiscriminato che alteri la situazione dei piani terreni ed interrati non sono considerate operazioni di restauro, bensì di ristrutturazione.

Per la redazione del progetto di restauro sarà necessario eseguire saggi nelle strutture orizzontali e verticali onde accertarne consistenza e stato di conservazione.

Qualora durante i lavori di restauro dovessero verificarsi crolli o altri imprevedibili danni alle strutture, sarà d'obbligo il ripristino delle parti demolite con altre aventi uguali dimensioni e caratteristiche d'uso. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi dell'art. 34 del REC (Interventi urgenti).

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:
- l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali; Costituisce carattere tipologico saliente dell'edificio la rete dei percorsi pedonali e veicolari interni al lotto nonché la rete delle diramazioni verticali (scale e relativi accessori) e dei disimpegni ai piani.
- il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura; qualora nel corso di operazioni di restauro non fossero riscontrati in sito elementi probanti e ricorrenti di uno o più insiemi tipologici, sarà necessario fare riferimento a componenti edilizi di provata qualità funzionale: saranno da evitare richiami imitativi a presupposte caratteristiche stilistiche esistenti.
- la preservazione del tessuto sociale preesistente, pertanto sono consentite le destinazioni d'uso già presenti sull'area e precedentemente individuate.

d) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono consentite demolizioni di piccola entità volte al ripristino di edifici, o parti di essi, e ricostruzioni di parti sempre di piccola entità eventualmente crollate o demolite purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione di piccola entità e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
Si richiede il mantenimento delle facciate e la demolizione delle strutture verticali ed orizzontali interne sia limitata ai casi di comprovata necessità di adeguamento statico.
La demolizione e ricostruzione, fatti salvi gli edifici indicati con vincoli di tipologia 5 – 6 dall'art. 5 del presente elaborato, con stessa o diversa sagoma e volume non è consentita neanche con piano di recupero, stante la necessità di procedere con specifiche analisi.

e) completamento: sono considerati completamenti di piccola entità: interventi che non costituiscono volume emergente, con SUL inferiore a mq. 20 per ogni particella della mappa del nuovo catasto edilizio urbano, o quelli computabili o meno come volume, ma destinati esclusivamente ad integrare gli edifici esistenti con servizi igienico sanitari e tecnologici che siano compatibili con la tipologia degli edifici stessi e con il contesto in cui vengono situati. Tra i completamenti di piccola entità sono comprese le recinzioni, le serre ed i muri di sostegno, ed esclusi i "boxes" per auto fuori terra, vietati in tutta la zona A2/1.

f) modifiche di destinazione: salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da

comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
a) residenziale;
b) turistico-ricettiva;
c) produttiva (botteghe artigianali per attività non rumorose) e direzionale/terziario/servizi;
d) commerciale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

g) Demolizioni distinte in:

- demolizioni di tipo a: quelle legate ad operazioni di manutenzione, nonché la demolizione dei fabbricati indicati "da demolire" sulla planimetria di progetto (tavola 3);

- demolizioni di tipo b: quelle legate ad operazioni di restauro e risanamento conservativo, nonché le demolizioni dei fabbricati indicati "di possibile demolizione" sulla planimetria di progetto (tavola 3);

- demolizioni di tipo c: tutte quelle eccedenti le demolizioni sopra definite.

h) Interventi di urbanizzazione: per urbanizzazione si intende la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta definite dall'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77.

Art. 4
Strumenti di attuazione

L'attuazione, fatti salvi ulteriori titoli abilitativi previste da normative sovraordinate, avviene tramite:

a) PdC semplici e convenzionati
b) P.A.U.
c) D.I.A.
d) C.I.L. e C.I.L.A.
e) S.C.I.A.
f) P.A.S.
g) Autorizzazioni paesaggistiche
h) Pareri ai sensi comma 7 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.;

I Piani esecutivi, fatti salvi altri previsti per legge, sono:
- piani di recupero di iniziativa pubblica;
- piani di recupero di iniziativa privata;
- piani esecutivi convenzionati ;
- piani tecnici esecutivi ;
- piani di zona per l'edilizia economica;

I Piani settoriali, fatti salvi altri previsti per legge, sono:
- piani del traffico;
- progetti di arredo urbano.

I piani esecutivi di cui ai punti precedenti, debbono essere estesi ad un'unica area della dimensione non inferiore a quella delle particelle catastali riportate planimetria di progetto (tavola 3).

Gli standards urbanistici dei piani esecutivi sono definiti come da norme regionali vigenti.

I piani esecutivi devono essere corredati con progetti edilizi in scala 1:200 e definizione, per ogni unità immobiliare esistente di cui si prevede il mantenimento, del tipo di intervento di recupero che si intende attuare. La normativa o la convenzione del piano esecutivo potrà disciplinare eventuali lievi variazioni rispetto ai progetti e alle definizioni di cui sopra.

I piani esecutivi saranno redatti sulla base della normativa regionale e della documentazione allegata alla presente appendice, in particolare per quanto attiene alle indagini storiche ed ambientali. Altre eventuali indagini particolari potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale per la soluzione di problemi specifici (per esempio: indagini geognostiche, rilievi di canalizzazioni, ecc, per le costruzioni sotterranee o aggiornamenti sullo stato e sull'uso dei fabbricati e sui dati demografici o assaggi e ricerche di carattere storico-archeologico).

I piani esecutivi devono essere redatti con criteri di restauro conservativo, cioè restauro e conservazione del tessuto urbano nel suo insieme (tracciati viari, cellule urbane, organismi edilizi, manufatti, …) mantenendone i caratteri ambientali, con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti, salvaguardia dei caratteri storico-artistici ambientali e documentari degli edifici.

Qualora i piani esecutivi prevedano modifiche di destinazione di media o grossa entità, i piani stessi dovranno garantire la dotazione minima di aree per parcheggi prevista dalle norme di legge vigenti (art. 21 L.R. 56/77). Tale dotazione minima dovrà essere calcolata per differenza rispetto alla teorica destinazione residenziale degli immobili, e le aree da cedersi al Comune, qualora non risultino reperibili, dovranno essere monetizzate.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli di tutela dei singoli fabbricati, riportati sulla planimetria di progetto (tavola 3) e all'art. 5 delle presenti norme.

I piani esecutivi potranno prevedere il mantenimento o la ristrutturazione di fabbricati; gli interventi di demolizione e ricostruzione, potranno essere ammessi solo eccezionalmente, come e se previsti nelle schede delle N.di A., nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i., purché siano comunque redatti nel rispetto del contesto storico-ambientale da verificarsi con fotomontaggi o plastici opportuni.

La rete viaria ed i fili geometrici esterni degli isolati e i prospetti degli edifici non possono essere modificati, se non laddove è espressamente previsto sulla planimetria di progetto (tavola 3).

I piani esecutivi dovranno prevedere il mantenimento dei passaggi pedonali previsti sulla planimetria di progetto (tavola 3).

Art. 5
Normative specifiche di fabbricato

La planimetria di progetto (tavola 3) indica i vincoli specifici di tutela o di uso di alcuni fabbricati considerati di particolare valore storico-ambientale. Detti vincoli sono di seguito elencati:

Vincolo di tipo 1 – fabbricati e terreni soggetti alla tutela prevista ai sensi degli articoli 136-138-139 del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) sulla protezione delle bellezze naturali; qualsiasi opera, che incida sull'aspetto esterno, eseguita sul fabbricato e sui terreni e qualsiasi nuova costruzione è soggetta all'approvazione della Regione Piemonte, Commissione per il Paesaggio o Commissione locale per il Paesaggio; tale approvazione deve essere richiesta dal proprietario interessato.

Gli immobili di cui al vincolo di tipo 1, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 2 – fabbricato assoggettato alla tutela prevista ai sensi degli articoli 10-11-12-13 del D.Lgs. 42/2004 della ex Legge 1089/39. Qualsiasi opera eseguita sul fabbricato, sulle aree di pertinenza e sulle aree pubbliche circostanti è soggetta all'approvazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino; tale approvazione deve essere richiesta dal proprietario interessato.
Gli immobili di cui al vincolo di tipo 2, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 3 – fabbricato assoggettato alla tutela prevista dagli articoli 24 (4° comma) e 49 (ultimo comma) della Legge Regionale n. 56/77, ma non soggetto al D.Lgs. 42/2004. Qualsiasi opera eseguita sul fabbricato è subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
Tale parere deve essere richiesto al Comune.
I fabbricati di cui al vincolo di tipo 3, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77, sono soggetti con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 4 – fabbricato per il quale sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo.
I fabbricati di cui al vincolo di tipo 4, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77, sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;

3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.
5. Completamenti di piccola entità;

Vincolo di tipo 5 – I fabbricati ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti:
con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, che garantiscano però la conservazione e la valorizzazione delle volte e dei solai di pregio, senza demolizione e ricostruzione tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato;
5. Completamenti di piccola entità;
6. Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, mediante piano di recupero.

Sia in presenza che in assenza di piano esecutivo le operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno essere eseguite nel massimo rispetto delle norme concernenti i materiali, le coperture e le partiture di facciata, riportate all'articolo 6.

Vincolo di tipo 6 – I fabbricati ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti:
con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato;
5. Completamenti di piccola entità;
6. Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, mediante piano di recupero.

Sia in presenza che in assenza di piano esecutivo, le operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno essere eseguite nel massimo rispetto delle norme concernenti i materiali, le coperture e le partiture di facciata riportate all'articolo 6.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 24 della L.R. le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale, fatte salvi i necessari adeguamenti igienico-sanitari.

Art. 6
Indicazioni e prescrizioni edilizie e tipologiche

Demolizioni di murature portanti, di volte e di solai. Si rimanda alle definizioni di cui all'art. 3.

Finestre

Ampliamento finestre: l'ampliamento di finestre prospicienti cortili oppure l'ampliamento ottenuto abbassando il davanzale o alzando la piattabanda, sempre che dette finestre non siano dotate di cornici, è considerato intervento di restauro conservativo; diversamente tale ampliamento è considerato intervento di ristrutturazione edilizia.

Aperture di nuove finestre: considerato intervento di restauro conservativo soltanto se le nuove finestre vengono aperte in corrispondenza di finestra preesistenti, finte finestre, o aperture comunque preesistenti, nel massimo rispetto della partitura di facciata e con dimensioni analoghe alle finestre preesistenti. Diversamente l'intervento è considerato di ristrutturazione edilizia.

Sostituzione di finestre: è suggerito il ripristino di serramenti aventi specchiature e telai di uguali dimensioni e materiali rispetto a quelli tradizionali. Non è consentito l'uso del legno a vernice trasparente o l'uso di serramenti metallici non tinteggiati.

Sistemi di oscuramento: debbono essere adottati gli stessi sistemi propri della tipologia del fabbricato. In caso di assenza di sistemi di oscuramente originali sono prescritti sistemi esclusivamente interni. Le persiane rifatte devono essere con alette sporgenti e particolari uguali alle persiane originali.

Porte e vetrine

Ampliamento di porte per realizzazione di vetrine, garages o magazzini: considerato operazione di ristrutturazione edilizia se eccedenti cm. 20 per lato, se eseguito su aperture preesistenti prive di cornici di antica fattura, o comunque se eseguito su aperture preesistenti dotate di cornici di antica fattura.
L'ampliamento inferiore ai 20 cm. In assenza di cornici è considerato opera di risanamento conservativo.
La trasformazione di finestre in vetrine tramite l'abbassamento di davanzale è considerata manutenzione straordinaria.

L'apertura di nuove porte o vetrine è considerata intervento di restauro soltanto se esse vengono eseguite in corrispondenza di porte e vetrine preesistenti, o comunque nel massimo rispetto della partitura di facciata e con dimensioni analoghe alle porte preesistenti.
Diversamente l'intervento è considerato di ristrutturazione edilizia.

L'apertura di vetrine sarà comunque valutata caso per caso in relazione alla tipologia del fabbricato e della strada in cui vengono richieste.
Sono considerate strade a vocazione commerciale le vie: Trento, Savoia, Duca degli Abruzzi, del Pino, della Repubblica, Silvio Pellico, Sommeiller, Principi d'Acaja, San Giuseppe, Trieste, e le Piazze: San Donato, Tegas, Verdi, Facta, Santa Croce.

L'ampliamento e la nuova apertura di porte o vetrine non devono comunque pregiudicare in alcun modo la stabilità dei fabbricati.

Sostituzione di porte e vetrine: è vietata l'esportazione di porte o vetrine pregevoli di antica fattura. La loro sostituzione con elementi di uguale fattura è consentita qualora sia dimostrata l'impossibilità di restauro

conservativo. Sconsigliato l'uso del legno a vernice lucida trasparente, o di serramenti metallici non tinteggiati. Suggerito l'uso di legno tinteggiato in tinta bruna o vernice.

Sistemi di chiusura antifurto: serrande a maglia o di lamiera o porte basculanti sono sconsigliate; si preferisce l'uso delle ante tradizionali.

Uso dei sottotetti

E' consentito l'uso dei sottotetti come abitazione permanente, permanente, e cioè anche in fabbricati con oltre 2 piani f.t., purché detti sottotetti abbiano le caratteristiche di abitabilità prevista dalle restanti norme di settore.

La trasformazione di sottotetti non abitabili in sottotetti abitabili è consentita anche in assenza di piani esecutivi, purché eseguita con finestre "a raso" e purché non vengano mutate la forma, le quote di gronda e di colmo ed i materiali di rivestimento delle coperture.

L'apertura di nuove mansarde o abbaini che non rispondono alla tipologia dimensionale ed estetica del fabbricato oggetto dell'intervento è considerata operazione di ristrutturazione edilizia.

E' considerata di restauro la chiusura con vetrate ad ampia specchiatura di timpani aperti, loggiati sottotetto aerati, ecc.

Gabinetti esterni

In caso di realizzazione di nuovi servizi igienici è prescritta la demolizione di quei gabinetti esterni non più di uso indispensabile che siano stati realizzati con interventi sporadici in contrasto con la tipologia del fabbricato ed esteticamente dannosi.

La costruzione di nuovi gabinetti esterni verso cortile è consentita come opera di restauro alle seguenti condizioni:

1) sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione di servizi igienici interni;
2) l'intervento sia di tipo sistematico esteso all'intero fabbricato;
3) l'intervento non pregiudichi l'estetica del fabbricato;
4) l'intervento non pregiudichi l'illuminazione e aerazione naturale dei fabbricati circostanti.

Coperture - materiali di copertura

E' prescritto l'uso di coperture in coppi in laterizio colore naturale, salvo altro tipo di copertura preesistente non in contrasto con la tipologia del fabbricato.

Ventaglie - E' d'obbligo il mantenimento dello sporto del tetto "a ventaglia" o "pantalera" (privo cioè di cornici, con struttura lignea in vista) qualora ciò fosse elemento tipico del fabbricato.

Cornicioni - Non è consentita la costruzione di cornicioni che non rispondano alle caratteristiche formali tipiche del fabbricato. I dettagli delle modanature dovranno figurare sul progetto in scala 1:10 o più dettagliata.

Solai di copertura - E' preferito l'uso di sistemi leggeri di isolamento termico dei sottotetti purché incombustibili.

Aumenti di cubatura

Nei fabbricati preesistenti individuati nella planimetria di progetto (tavola 3) è consentita, come opera di restauro, la chiusura con vetrate di androni, logge di disimpegno, loggiati privati e vani scala purché:

l) le vetrate siano eseguite con disegno uniforme su tutto il fabbricato;
2) siano arretrate rispetto a colonne e lascino in evidenza gli ordini architettonici originari;

3) siano eseguite con vetri trasparenti i più ampi possibile e con strutture leggere tinteggiate in colore scuro;

4) sia garantita l'aerazione naturale o artificiale di eventuali locali prospicienti i vani vetrati.

La realizzazione di verande su balconi e terrazze o comunque con volume eccedente il volume di inviluppo del fabbricato, è consentita, senza strumento esecutivo, nei limiti di 10 mq. per ogni alloggio, come operazione finalizzata al risparmio energetico, limitatamente ai cortili interni e purché l'operazione sia esteticamente accettabile

Qualora vengano verandati più alloggi e per più di 10 mq per alloggio, è necessario procedere con PdR.

Camini, edicole, affreschi, modanature e decorazioni

Sono parte integrante dei fabbricati e la loro rimozione o modifica sostanziale costituiscono opera di ristrutturazione edilizia;

Dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dalle specifiche norme di settore.

Scavo di locali interrati

I cortili, salva diversa destinazione prevista dalla presente appendice sono destinati all'uso condominiale.

Nelle aree private non vincolate a servizi la realizzazione di locali interrati destinati a pertinenza di fabbricati attigui (ad esempio: cantina, magazzini, autorimesse, servizi igienici o tecnologici, locali macchine trasformatori o impianti di riscaldamento ecc.) è consentita con semplice PdC (Tognoli) ed in assenza di piano di recupero o esecutivo, in tutte le zone, alle seguenti condizioni:

1) l'entità della nuova costruzione sia limitata a quanto consentito, sia limitata a 60 mq, oltre cui si procederà con PdR.
2) al fine di salvaguardare l'ambiente architettonico, le autorimesse presentino al massimo due comunicazioni veicolari con l'esterno (una di ingresso ed una di uscita). Sono da evitarsi le serie di aperture ripetute visibili dall'esterno;
3) il piano di campagna originario sia risistemato a giardino o pavimentato a cortile nel rispetto di quanto previsto nel punto "Pavimentazioni di cortili e strade private – Suddivisione o recinzione di cortili";
4) non siano eseguite rampe all'interno dei cortili di antica fattura.

Modifica dell'altezza interna dei locali

Il ribassamento dei soffitti finalizzato al risparmio energetico ed al miglioramento della coibentazione acustica è consentito esclusivamente se eseguito con materiale leggero, e non infiammabile, soltanto qualora i soffitti originari non siano eseguiti a volta o in legno di pregevole fattura e sempre che il ribassamento sia eseguito nel massimo rispetto della partitura dei serramenti.

L'operazione è considerata di manutenzione straordinaria.

La demolizione ed il rifacimento di solai in posizione diversa dalla preesistente al fine di aumentare le altezze dei locali abitabili è considerata operazione di ristrutturazione edilizia se eseguita su fabbricati dotati di facciate scandite da fasce o cornici marcapiano e se consente la realizzazione di nuovi piani abitabili.

L'operazione è invece considerabile di risanamento conservativo, sempre che il rifacimento sia eseguito con gli stessi materiali, se effettuata al solo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative di settore e non incide visibilmente sui prospetti dei fabbricati.

Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono da ripristinare le finiture di facciata proprie delle tipologie di ciascun fabbricato.

E' escluso in ogni modo l'uso di qualsiasi rivestimento od altro tipo di finitura muraria che si discosti dall'intonaco civile tinteggiato in colori e materiali analoghi a quelli originali.

E' consentito l'uso di lastre di pietra squadrate regolarmente, dell'altezza massima di m. 1, per la realizzazione di zoccoli verso strada o cortile, fissate con graffe così da permettere la traspirazione delle murature.

L'uso di altri materiali o colori di facciata è consentito soltanto nel rispetto del piano del colore approvato dal Comune di Pinerolo, nell'ottica di salvaguardare l'integrità ambientale del centro storico.

E' d'obbligo il ripristino degli intonaci in malta bastarda non cementizia e delle tinteggiature e delle finiture originali, nel migliore stato di conservazione. L'Amministrazione si avvarrà dei mezzi consentiti dalla Legge per indurre i proprietari, anche tramite ordinanza, alla perfetta manutenzione dei fabbricati. Le operazioni di manutenzione esterna vanno di norma estese all'intero fabbricato.

Sono obbligatori i segnali di "idrante antincendio" in corrispondenza degli appositi chiusini.

Serramenti interni

E' vietata la rimozione dei serramenti interni originali del fabbricato o di pregevole fattura, specie di quelli decorati, con sovraporta o "a punta di diamante".

Cambiamento della distribuzione interna

Vedi definizioni di manutenzione straordinaria o restauro "art. 3".

Sovrastrutture per ascensori ed altri impianti

E' da evitarsi la costruzione di volumi tecnici emergenti dalle coperture. Consigliato l'uso di ascensori oleopneumatici o con macchinario in basso.

La costruzione di nuove canne fumarie addossate alla parete è da evitarsi se verso strada o comunque se interessante ordini architettonici originali.

Norme per la prevenzione degli incendi

E' vietata la ostruzione di passaggi carrai e pedonali all'interno dei cortili, tramite qualsiasi tipo di costruzione.

In ogni caso deve essere segnalata sulle murature la presenza di idranti antincendio in corrispondenza degli appositi chiusini.

Contenimento dei consumi energetici

Il progetto esecutivo previsto per opere di recupero edilizio dovrà essere conforme al d.lgs. 102/2014 e alle Normative Regionali di Settore.

Realizzazione di tettoie, pensiline, ecc, in materiali non tradizionali

E' consentito l'uso di pensiline, tettoiette, ecc., in vetro retinato o materiale traslucido incolore, limitatamente ai lati verso cortile.

Pavimentazione di cortili e strade private - Suddivisione o recinzione di cortili

La pavimentazione di cortili e strade private, dovrà essere eseguita preferibilmente in ciotoli cementati o meno, in lastre di pietra squadrate, in cubetti o lische di porfido. Sono da escludersi espressamente l'asfalto o "l'opus incertum". Altri tipi di pavimentazione sono da valutarsi di volta in volta.

I cortili sono di norma riservati all'uso condominiale. La loro suddivisione è consentita soltanto con siepi di altezza non superiore a m 0,60.

Recinzioni e muri di contenimento

Recinzioni - Sono da salvaguardarsi le recinzioni a parete piena di antica fattura. In alcuni casi è consentita la loro interruzione per la realizzazione di nuovi passaggi o di vedute panoramiche, (per es. via Maffei) purché il muro sia ripristinato con i criteri del restauro conservativo.

E' vietata la costruzione di nuove recinzioni a parete piena od a elementi prefabbricati in cemento. E' consigliato l'uso di siepi o di reti mascherate da siepi o rampicanti di altezza complessiva non superiore a m 1,80.

E' vietato l'uso di recinzioni dotate di elementi decorativi estranei ai fabbricati di cui sono pertinenza.

Muri di contenimento terra - Tutti i muri di contenimento terra di nuova fattura debbono essere ricoperti con piante rampicanti. In particolare l'operazione è ritenuta urgente per i terrazzamenti di via Principi d'Acaja.

I muri esistenti, se manomessi o in cattivo stato, debbono essere ripristinati con i criteri del restauro conservativo.

Demolizioni

Si rimanda alle definizioni:
- demolizioni di tipo a, b, e c (art. 3 punto g);
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia (art. 3).

Norme sul reperimento di affreschi ed opere d'arte in genere, decorazioni, cunicoli sotterranei, ecc.

Si rimanda agli artt. 13, 44, 45, 46 della Legge 1089/39. Il reperimento di antichi cunicoli, fognature, pozzi od altre opere analoghe deve essere denunciato immediatamente al Comune e alla Soprintendenza competente, onde evitare che la loro manomissione possa danneggiare l'assetto fognario della città ed al fine di consentire una valutazione storico-archelogica. Ogni elemento o manufatto che fosse ritrovato in caso di scavo o per qualsiasi altra causa voluta o fortuita a sospensione dei lavori e la segnalazione scritta del ritrovamento agli uffici ed agli organi di stato competenti.

Pozzi

I pozzi esistenti sono considerati parte integrante degli edifici di pertinenza e dell'ambiente storico. La loro demolizione non è consentita.

Piante pregevoli

Le piante pregevoli segnate sulla planimetria di progetto (tavola 3) sono soggette alla tutela prevista dal regolamento del verde della Città di Pinerolo per le alberature salvaguardate.

Il loro abbattimento od indebolimento è soggetto a motivata autorizzazione di abbattimento.

Intercapedini o "ariane" o "ghindane" tra casa e casa

Norme per la chiusura degli accessi - Le intercapedini esistenti tra casa e casa, se usate per incanalamenti o condutture, debbono rimanere ispezionabili agevolmente, tramite porte chiuse a chiave, da

luoghi pubblici o soggetti al pubblico transito. La loro ispezionabilità può essere abolita in caso di totale eliminazione di incanalamenti e tubazioni, ed in caso di totale edificazione delle stesse, se realizzata in modo da garantire l'agevole manutenzione di murature, coperture ed impianti.

Le intercapedini tra casa e casa possono essere utilizzate per la costruzione di ripostigli o servizi igienici, a condizione:

1. che l'edificazione avvenga previa stipula di convenzione tra i proprietari dei muri fronteggiantisi, registrata e trascritta, da cui risultino gli impegni reciproci concernenti il diritto di appoggio;
2. che sia garantita l'ispezionabilità di cui sopra;
3. che l'edificazione non pregiudichi la sanità e stabilità delle murature;
4. che l'edificazione sia eseguita in materiale incombustibile.

Tutte le fognature bianche o nere site nelle intercapedini debbono essere intubate. L'operazione può essere prescritta dalle Autorità Comunali tramite ordinanza.

Pavimentazione strade e piazze, arredi urbani vari, condutture e cavi aerei.

Le strade ed i luoghi pubblici dovranno essere preferibilmente pavimentati con materiale lapideo del tipo: ciotoli e lastre squadrate, blocchetti o lische di porfido, per insiemi unitari di vie.

L'Amministrazione promuove la ricerca di soluzioni unitarie per sistemi di arredo urbano confacenti all'ambiente, anche tramite concorsi.

Insegne e vetrine

Nuove insegne o vetrine specie se in prossimità di fabbricati soggetti al vincolo di tipo 1, 2, 3, (tav. 3) dovranno essere particolarmente studiate nella forma, nella dimensione, in modo tale da non contrastare con l'ambiente.

Qualora siano di colori particolarmente sgargianti o di forme e tipologie non adeguate al contesto storico, l'ufficio tecnico può, ad insindacabile giudizio, non consentire la realizzazione di insegne o vetrine di alcun tipo, se lesive dell'estetica ambientale.

L'Amministrazione promuove la ricerca di soluzioni unitarie per sistemi di arredo urbano confacenti con l'ambiente, anche tramite concorsi.

Tettoie e serre

Si rimanda alla definizione di completamenti di piccola entità.

Demolizioni e ricostruzioni ex novo.

Si rimanda alle definizioni di demolizioni e nuove costruzioni di piccola, media, e grossa entità, nonché alle prescrizioni concernenti ciascun vincolo di edificio.

Confrontanze e distanze dai confini.

Sono ammesse operazioni di manutenzione e restauro e ristrutturazione interna in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore vigenti per quanto attiene alle confrontanze e alle distanze dai confini.

Per le restanti operazioni di ristrutturazione edilizia, per le operazioni di ristrutturazione urbanistica e per le nuove costruzioni le confrontanze dei fabbricati (C=d) non debbono risultare inferiori a 0,80 tra le fronti e a 0,50 tra muri d'ambito, con minimo di m 10 se superfici finestrate.

Le confrontanze dai confini (x = d) non debbono risultare inferiori a 0,50 con minimo di m 5. Sono ammesse le deroghe previste dall'art. 7 commi 8 e 9 delle NTA del P.R.G.C.

Altezze non regolamentari.

Si rimanda alla DGR 20-10187 del 01/08/2003 ed s.m.i.. E' consentito nei fabbricati autorizzati prima del 30/01/1970 adibire a negozi o laboratori o pubblici esercizi, locali siti al piano terreno con altezza netta inferiore a m. 3,50 alle seguenti condizioni:

1. che l'altezza netta interna non sia inferiore a m. 2,70.
2. che, nei locali con soffitti a volta, l'altezza media netta non sia inferiore a m. 2,70 con minimo n. 2,20.
3. che sia comunque dimostrata l'impossibilità di portare ad altezza regolamentare i locali in questione per motivi tecnici od ambientali o edilizi-urbanistici fatta salva l'applicazione della DGR sopra citata.

Coperture di cortili.

a) con vetri alla sommità.

E' consentita, come opera di manutenzione straordinaria, la copertura alla sommità di cortili e cavedi di limitate dimensioni con tetti traslucidi in vetro retinato, incolore, a condizione che:

l) l'operazione non costituisca aumento di cubatura e pertanto sia garantita la circolazione dell'aria;

b) con solai

La copertura ed il rialzamento di cortili o cavedi di limitate dimensioni con solaio al di sopra del piano terra può essere consentita come opera di ristrutturazione edilizia, a condizione:

1. che il nuovo piano cortile sia percorribile e traslucido;
2. che l'operazione sia approvata di volta in volta dall'ASL competente in relazione all'ampiezza del cortile o cavedio, della aerazione e della umidità dei locali e muri sottostanti il nuovo solaio;
3. che la cubatura del complesso del fabbricato, ampliato come sopra, non superi i massimi definiti.

c) con tettoie a piano terra

La copertura di cortili o cavedi con pensiline o tettoie a livello di piano terra o superiori, è regolata dalle norme del Codice Civile riguardanti il diritto di affaccio e di veduta. Tale operazione è sconsigliata anche da motivi di igiene e di carattere ambientale.

Consentita solo per pubblici esercizi, come opere di manutenzione straordinaria, a discrezione dell'ASL , a condizione che sia garantita la aerazione dei locali prospicienti sotto la pensilina e che la pensilina sia in materiale traslucido incolore.

Destinazioni consentite, cambio di destinazione.

Si rimanda all' art. relativo alle modifiche di destinazione (art. 3) nonché alla planimetria di progetto (tavola 3).

Sopraelevazioni.

Qualsiasi sopraelevazione è considerata operazione di completamento edilizio da eseguirsi con PdR.

Nuove scale esterne ed interne.

Sono considerate operazioni di ristrutturazione edilizia; devono essere eseguite con materiali e forme non in contrasto con i caratteri tipici degli edifici.

Parcheggi e giardini.

La planimetria di progetto (tavola 3) localizza alcune aree destinate a parcheggi, giardini e campi gioco. E' d'obbligo la redazione di un progetto di sistemazione esteso area che preveda la netta suddivisione tra le aree destinate a parcheggio in superficie (che dovranno essere alberate e non superare il 50% dell'area totale) e le aree a giardino e campo gioco.

Nel sottosuolo di dette aree è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse totalmente interrati al servizio del pubblico, anche se di proprietà privata, purché siano coperti integralmente da giardino pensile.

La realizzazione di dette opere, considerate di urbanizzazione, dovrà essere regolata da apposita convenzione tra Comune e proprietario.

Al fine di salvaguardare l'ambiente architettonico del Centro Storico, parcheggi ed autorimesse interrati dovranno presentare al massimo due comunicazioni veicolari con l'esterno (una di ingresso ed una di uscita). Sono da evitarsi le serie di aperture ripetute visibili dall'esterno.

Fonti alternative di energia.

E' consentita l'installazione sui tetti di pannelli termici e fotovoltaici o altri impianti analoghi, purché unificati per ogni fabbricato

Si suggerisce ove possibile l'uso di pannelli a raso della copertura stessa.

Passaggi pedonali e carrai all'interno di proprietà private

La chiusura di passaggi pedonali e carrai aperti tradizionalmente al pubblico è considerata operazione di ristrutturazione edilizia.

Sulla convenzione allegata al piani di recupero devono comparire le servitù di passaggio indicate come obbligatorie tra fondi esistenti e fondi futuri di nuovo accatastamento, nonché quelle eventuali servitù di altra natura che il Comune dovesse richiedere di volta in volta.

Art. 7
Norme transitorie e finali

- Sono espressamente consentite le deroghe previste dall’art. 14 del d.p.r. 380/01.
- Sono espressamente consentite le deroghe contemplate dalle normative regionali.
- Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici e documentati obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per portatori di handicaps), sono sempre ammesse con singola concessione o autorizzazione, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell’ambiente.

ELENCO ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE, VARIANTI E VARIAZIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE A MAGGIO 2019

Il Comune di Pinerolo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-24303 del 6.4.1998.

Nel periodo successivo all'entrata in vigore del P.R.G.C., sono state approvate le seguenti modifiche e varianti, redatte ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i.:

- Modifica 1 (Riguardante piccole modifiche a strade e confini in prossimità della zona CP9), approvata con D.C.C. n. 3 del 19.01.1999;
- Modifica 2 (Riguardante piccole correzioni cartografiche nella zona C6.16), approvata con D.C.C. n. 50 del 08.09.1999;
- Modifica 3 (Riguardante piccole correzioni di errori cartografici in diverse zone), approvata con D.C.C. n. 5 del 25.01.2000;
- Modifica ACEA Abbadia Alpina (Riguardante il cambiamento della tipologia dei servizi da verde e sport a servizi tecnologici in una porzione della zona di Abbadia Alpina limitrofa alla SP.1.1) approvata con D.C.C. n. 72 del 21.11.2000;
- Modifica con contestuale approvazione del 4° PEEP (Riguardante cambiamento del tracciato della strada interna e delle perimetrazioni) approvata con D.C.C. n. 75 del 21.12.99;
- Modifica PEC CE 6.1 (Riguardante la modifica alla strada interna e lieve rettifica del confine EST) approvata con D.C.C. n. 17 del 06.03.2001;
- Modifica in zona SP3.1 sub-area a) (Riguardante il ridisegno della perimetrazione della zona SP3.1 con conseguente variazione delle superfici delle zone SP 3.1, FS 1 e B 6.1) approvata con D.C.C. n.1 del 20.01.2004;
- Modifica – Variante 11 Variante normativa ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 inerente gli articoli 8 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, adottata con D.C.C. n.26 del 23.03.2005;
- Variante 1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.16-5872 del 22.4.2002;
- Variante 2 (Riguardante le fasce di rispetto inedificabili in margine al Chisone),
- approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-2967 del 14.5.2001;
- Variante contestuale all'adozione del P.P.E. della collina (zona PP1) (Riguardante la zona della collina di Pinerolo) approvata con D.C.C. n. 83 del 3-4.12.2002, in vigore dal 13 marzo 2003, data di pubblicazione sul BUR;
- Variante 3 (normativa) approvata con deliberazione consiliare n. 26 del 17-18 aprile 2002, vigente per decorrenza di termini;
- Variante 4 (zona D6.1 - area ex Fonderie Beloit), approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 16-13670 del 18.10.2004;
- Variante 5 (adeguamento e messa in sicurezza della S.R. n. 589 ed accesso all'area Olimpica) approvata con D.D. n. 474 del 3.9.2003 a seguito di Conferenza di Servizi Regionale definitiva ex art. 9 della L. 285/2000;
- Variante 6 (riguardante la reiterazione della destinazione d'uso della zona F3) approvata con D.C.C. n. 13 del 26.2.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, finalizzata alla realizzazione da parte della Provincia di Torino del parco urbano, sulla quale il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 20 del 6.4.2004;

- Variante 8 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (riguardante la modifica di categoria servizi pubblici in zona B 6.2: aree per servizi oratorio di San Lazzaro (c 6.19) e parrocchia di San Lazzaro (b 6.4), approvata con D.C.C. n. 74 del 19.10.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione direttissima di accesso all'Ospedale civile ASL 10, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 656 del 17.12.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione sottopasso in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 680 del 31.12.2004;
- Variante parziale al P.R.G.C. inerente le aree DE6.1 e F9, approvata con D.C.C. n. 24 del 22-23.3.2005, in vigore dal 7 aprile 2005, data di pubblicazione sul BUR;
- Variante 10 Variante parziale "Cascina Losa" al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 51 del 22.7.2005;
- Variante 12 Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 "Mulino di Riva" al P.R.G.C., approvata con D.C.C. n. 52 del 22.7.2005.

Le seguenti varianti e modifiche (con esclusione della Variante parziale al P.R.G.C. anticipatoria della Variante della "QUALITA'" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 30 ottobre 2008) sono state approvate dopo l'adozione progetto preliminare della suddetta Variante della "Qualità":

- Modifica n° 9 per intervento in area RU 5.1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 6.4.2006;
- Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e contestuale PPE area RU 6.3b "EX-BELOIT" adottata definitivamente con D.C.C. n. 53 del 27.9. 2006;
- Variante parziale al P.R.G.C. "CP7" ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, approvata definitivamente con D.C.C. n. 77 del 20.12. 2006;
- Modifica (riguardante prevalentemente alcune rettifiche della perimetrazione della zona F8) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 18.4.2007;
- Variante 13 al P.R.G.C. vigente (riguardante attrezzature di interesse comune – nuova Caserma Carabinieri) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 19 luglio 2007;
- Modifica (riguardante l'adeguamento della Via Bassino) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 19.7.2007;
- Variante in itinere al progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. per la "qualità urbana" (variante n. 15) adottato con D.C.C. n. 31/2006, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 20 febbraio 2008;
- Modifica al piano regolatore ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 – confine sub-aree zona CE 4.1 , approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 2 aprile 2008;
- Variante parziale al PRGC di adeguamento alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa approvata, ai sensi della L.R. 28/99 e della D.C.R. N. 563-13414/1999 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale n.73 del 30 settembre 2008;
- Variante parziale al PRGC anticipatoria ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 della Variante della "QUALITA'" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 30 ottobre 2008;
- Modifica al piano regolatore generale ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.R. n. 56/77 - area A 1.2., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 30 settembre 2009;
- Adeguamento del progetto definitivo della variante strutturale al P.R.G.C. "Corcos" (Zona D6.3) alle modifiche richieste dalla Regione Piemonte, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 17 dicembre 2009;

- Modifica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977, correzione errori materiali introdotti con la variante parziale approvata con D.C.C. n. 77 del 30 ottobre 2008, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 19 aprile 2010;
- Modifica al P.R.G.C. ai sensi dell'VIII comma dell'art. 17, L.R. n. 56/1977, e contestuale approvazione di piano esecutivo convenzionato in area CE 7.2 del piano regolatore generale, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 15 aprile 2010;
- Modifica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 17, comma 8, della legge regionale N. 56/77 – aree A1.1, A1.2, A7.2, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 12 maggio 2010;
- Modifica al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 per gli adeguamenti di limitata entità punti c), a), g) e b) – aree: CPS 3, F 5, RU 4.2, B 5.4 sub b 5.11, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 23 marzo 2011;
- Variante parziale al P.R.G.C. vigente riguardante le aree SP5.2 e B5.1 – l'ex palazzo SIP e l'ex caserma polizia stradale (Variante n. 16) – ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77:
- approvazione del progetto definitivo., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 29 settembre 2011;
- Piano Nazionale Sicurezza Stradale – 3° programma di attuazione – interventi rivolti alla sicurezza stradale – approvazione progetto preliminare – apposizione vincolo preordinato all'esproprio – variante PRGC, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 9 novembre 2011;
- Variante parziale al P.R.G.C. vigente ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (variante n. 17): approvazione del progetto definitivo riguardante le aree VP, NR, B4.10, CP2 e la modifica dell'art. 23 delle NTA per adeguamento normativo. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 24 novembre 2011;
- Rettifica alla deliberazione di consiglio comunale n. 68 del 23 e 24.11.2011 "Variante parziale al P.R.G.C. vigente ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (Variante n. 17):
- approvazione del progetto definitivo riguardante le aree VP, NR, B 4.10, CP 2 e la modifica dell'art. 23 delle NTA per adeguamento normativo", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.79 del 13 dicembre 2011;
- Variante strutturale al P.R.G.C. vigente di adeguamento a P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 4 settembre 2012.
- Variante strutturale denominata "Ponte", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 23/03/2016
- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell'art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 27/12/2017;
- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell'art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., inerenti l'area A1.2 – edificio di piazza Ploto, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 in data 27/12/2017.
- Modifica al P.R.G.C. vigente. ai sensi dell'art. 17 commi 12 e 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 28/03/2019.

In relazione ai contenuti di cui alla L. 106/2011 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) e delle relative normative di attuazione, sono stati adottati i seguenti provvedimenti :

- Concessione della deroga ai sensi della L. 106/2011, della circolare Regione Piemonte 7/UOL e dell'art. 72 delle N.T.A. del PRGC a PMT ITALIA SPA per cambio di destinazione d'uso, ampliamento della volumetria, numero dei piani, altezza massima dell'edificio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 4 giugno 2013 e n. 24 del 5 giugno 2013;

- Concessione deroga ai sensi della L. 106/2011, della circolare Regione Piemonte 7/UOL alle Società SICA srl e LA PALLA srl, per cambio di destinazione d'uso, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 24 giugno 2013.

Le modifiche e variazioni di cui in precedenza, non hanno comportato, sia singolarmente che nel complesso, variazioni sostanziali all'assetto del piano.

Altri provvedimenti connessi con il vigente P.R.G.C.:

Con deliberazione consiliare n. 23 del 22 marzo 2005, è stato approvato il Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L.R. n. 52/2000 e della D.G.R. n. 85-3802 del 6/8/2001 in attuazione dei disposti dell'art. 3, comma 3 lettera a) della legge stessa.

Con deliberazione consiliare n. 88 del 28 novembre 2007, si è provveduto all' "Approvazione criteri di cui all'art. 8 c. 3 del D.Lgs. 114/98 ed all'art. 4 c. 1 della L.r. n. 28/99 per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi della D.C.R. n. 563 - 13414/1999 e s.m.i.".