



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI VILLANOVA CANAVESE



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante strutturale n.1

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale
proposta tecnica del progetto preliminare

2

norme tecniche di attuazione

ESTENSORE: STUDIO TECNICO ASSOCIATO
TETRASTUDIO
arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)

STUDI GEOLOGICI: geol. Dott. Marco Balestro

data: luglio 2020

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEGLI ACRONIMI

All'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le citazioni di leggi e riferimenti normativi nonché le citazioni di organismi comunali o sovracomunali sono state effettuate utilizzando acronimi ed abbreviazioni di uso comune di cui si riporta l'elenco con la relativa definizione.

L.	Legge del Parlamento Nazionale
L.R.	Legge Regionale
L.U.R.	Legge Urbanistica Regionale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
D.M.	Decreto Ministeriale
D.Lgs.	Decreto Legislativo numero
D.P.C.M. ..	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
R.D.	Regio Decreto
T.U.	Testo Unico
C.C.	Codice Civile
DIA	Denuncia di inizio attività
D.C.R.	Deliberazione del Consiglio Regionale
D.G.R.	Deliberazione della Giunta Regionale
D.C.C.	Deliberazione del Consiglio Comunale
D.G.C.	Deliberazione della Giunta Comunale
C.E.	Commissione Edilizia
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PdC	Permesso di Costruire singolo
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PP	Piano Particolareggiato di Esecuzione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PdR	Piano di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
A.C.	Amministrazione Comunale

(con tale definizione la norma intende l'Amministrazione Comunale propriamente detta nonché in senso lato gli Uffici Comunali ovvero alcuni organi emanazione dell'Amministrazione Comunale quali Commissioni Urbanistica ed Igienico Edilizia)

LEGENDA

~~A) Parti limitate di testo soppresso~~

In quanto contenente argomentazioni:

- pleonastiche o già contenute nelle disposizioni legislative sovracomunali.
- non di carattere normativo ma bensì meramente illustrativo;
- con richiami a norme abrogate o superate da altre.
- da trasferire nel Regolamento Edilizio Comunale;

B) Testo di nuovo inserimento

~~C) Testo che, per esigenze di razionalizzazione, viene trasferito in altra parte dell'articolato normativo.~~

~~D) Testo che, per esigenze di razionalizzazione, è stato trasferito da altra parte dell'articolato normativo.~~

~~E) Testo che viene trasferito nell'allegato A) – “parametri edilizi ed urbanistici”.~~

(annotazioni dell'estensore)

TITOLO I

NORME GENERALI

art.1 - Elaborati del P.R.G.C.

Il progetto del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione illustrativa comprendente gli allegati tecnici

B - Tavole di analisi:

- Tav. n. A/1 Uso del suolo in atto scala 1/5000
- Tav. n. A/2 Stato di fatto e attrezzature di interesse generale scala 1/5000
- Doc. n. A/3 Relazione geologica tecnica
- Tav. n. A/4 Fognatura: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/5 Acquedotto: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/6 Metano: rete esistente scala 1/5000
- Tav. n. A/7 Illuminazione pubblica e viabilità: rete esistente scala 1/5000
- Doc.n. A/8 Scheda quantitativa dei dati urbani

C - Tavole di progetto:

- Tav. n. P/1 Inquadramento territoriale scala 1/25000
- Tav. n. P/2 Planimetria sintetica di piano scala 1/5000
- Tav. n. P/3 Zonizzazione del territorio scala 1/2000
- Tav. n. P/4 Zonizzazione del territorio scala 1/5000
- Tav. n. P/5 Centro Storico scala 1/500

D - Norme di attuazione e Quadri Sinottici (Allegato A)

Gli elaborati di cui alle lettere A, B, hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

I parametri edilizi e urbanistici che disciplinano aree e zone del territorio comunale sono specificati nell'allegato A) - quadro sinottico alle presenti norme.

A detti parametri si dovrà far riferimento in ogni caso, anche quando il dettato dei singoli articoli delle presenti norme non li citi espressamente.

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

La proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n.1 al P.R.G.C. è costituita dai seguenti elaborati:

A) Elaborati Urbanistici

1 Relazione Illustrativa;

1a Allegati tecnici alla Relazione Illustrativa;

1b Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

2 Norme Tecniche di Attuazione;

2a Riepilogo delle modifiche apportate al testo delle N.T.A.;

Elaborati grafici:

tav.1 Sintesi intercomunale – mosaicatura del PRGC scala 1/20000

tav.2 Inquadramento territoriale – ortofoto

tav.3a Zonizzazione e viabilità – concentrico scala 1/2000

tav.3b Zonizzazione e viabilità – frazione Prati di Villanova scala 1/2000

tav.4: Zonizzazione e viabilità – planimetria generale scala 1/5000

tav.5: Sviluppo Centro Storico..... scala 1/500

tav.6 Reti di urbanizzazione primaria

tav.7 Indagine Commerciale – individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni..... scala 1/2000

B) **Elaborati ambientali** - Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

3 Relazione;

3a allegati alla relazione;

3b Inquadramento territoriale, viabilità, localizzazione aree d'intervento;

3c Analisi dei vincoli territoriali, ambientali e paesaggistici;

4 Valutazione di compatibilità acustica – Relazione;

Relazione per la valutazione di incidenza del PRGC” a cura dello Studio Anthemis – Dott.ssa Maddalena Vietti Niclot.

C) Elaborati Geologici

Relazione Geologico - Tecnica

Relazione Illustrativa

Allegati (su supporto informatico):

Allegato 1 - Dati stratigrafici

Allegato 2 - Sezioni topografiche lungo il Rio Meano

Allegato 3 - Schede processi effetti ARPA Piemonte

Allegato 4 - Stralci cartografia storica

Allegato 5 - Verifiche idrauliche ubicazioni e sezioni

Allegato 6 - Schede SICOD

Tav.1G - Carta geologica e geomorfologica

Tav.2G - Carta geoidrologica e del reticolo idrografico minore

Tav.3G - Carta dell'acclività

Tav.4G - SICOD

Tav.5G - Carta dell'evento alluvionale del 13-16 ottobre 2000

tav.6G - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Quadro del dissesto

tav.7G - Quadro del dissesto e Direttiva Alluvioni

art.2 - Disposizioni generali per l'applicazione del P.R.G.C.

Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Villanova sono riferite ad un arco temporale decennale.

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

Ai sensi della ~~legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della~~ L.R. 15.12.1977 n. 56 **e s.m.i.** ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle

norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale:

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, **partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata e comunque subordinata** al conseguimento di ~~concessione o di autorizzazione~~ **un titolo abilitativo** a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, o di altre leggi statali o regionali, generali o di settore **e** deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni. ~~Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione in tutti i casi previsti dall'art. 48 della L.R. 56/77.~~

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

~~Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77 nei limiti di quanto disposto all'art. 85, penultimo comma della legge citata, in quanto applicabile.~~

~~Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che, essendo subordinata al rilascio della concessione dei sensi della legge 28.1.1977 n. 10 o della autorizzazione a norma di leggi statali e regionali e delle presenti norme – ivi compresa ogni attività di accumulo e deposito di materiali e di esposizioni di merci a cielo libero – ne sia sprovvista; tale obbligo perdurerà fino al conseguimento della concessione o autorizzazione nei modi e forme di legge.~~

~~Il disposto del precedente comma si applica anche agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o autorizzazione, o per le quale gli atti amministrativi suddetti siano scaduti o annullati.~~

~~Negli immobili la cui destinazione d'uso risulta impropria e/o non ammessa dal PRG si dovrà nel tempo far luogo a destinazioni d'uso proprie e/o ammesse; fino a tale data per detti immobili sono ammessi soltanto gli interventi di cui all'art. 9 p.to 1 del titolo V delle presenti norme.~~

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

Il rilascio della ~~concessione~~ **del titolo abilitativo** è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo, alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, di provvedere, allo scadere della concessione, alla sistemazione dei luoghi con modalità prescritte dal Comune e descritte nella concessione stessa.

art.3 - Attuazione del P.R.G.C.

1. Il Comune di Villanova non è obbligato, ai sensi dell'art. n. 56/77, alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione. Esso tuttavia potrà dotarsi di P.P.A., ai sensi degli artt. 36 e 37 della LUR 56/77, se deliberato dal C.C.
2. Il P.R.G. viene attuato:
 - a) con intervento diretto, mediante conseguimento del titolo abilitativo singolo della concessione, convenzionata o non, o dell'autorizzazione.
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.
3. Il P.R.G. precisa, nel quadro sinottico di cui all'allegato A, nel successivo titolo V, i casi in cui è previsto il ricorso alla formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
4. Il Comune può comunque richiedere, o provvedervi direttamente, la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi anche dove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definitive, delimitando le aree e i relativi immobili con specifiche deliberazioni consiliari, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.
5. Gli strumenti urbanistici esecutivi la cui perimetrazione è indicata sulle tavole di Piano Regolatore dovranno essere attuati unitariamente.
6. Qualora l'Amministrazione Comunale accerti l'impossibilità da parte dei proponenti di presentare proposte di intervento unitarie è ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche su parti di aree assoggettate dal P.R.G.C. alla pianificazione esecutiva, sempreché gli elaborati costitutivi del S.U.E. medesimo siano integrati da un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - il perimetro delle aree interessate dallo strumento urbanistico esecutivo e della zona delimitata dal P.R.G.C.
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona, come risultanti da visure aggiornate dei registri della Conservatoria delle proprietà immobiliari.
 - lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G.C., in scala non inferiore a 1/500, di sistemazione dell'area e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà chiaramente specificare i vincoli organizzativi e distributivi derivanti per le aree comprese nella delimitazione del P.R.G.C. non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.
 - la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del programma d'intervento.
7. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.
8. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico.

9. Eventuali modifiche di lieve entità al perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi indicati sulle tavole di Piano Regolatore potranno avvenire in conformità alle procedure fissate dall'art.17 della L.R. 56/77.
10. Sono strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) quelli elencati alla III comma dell'art.32 della l.r. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.
11. In merito ai S.U.E. si precisa quanto segue:

3.1 - Piani esecutivi convenzionati

12. L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della l.r. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione e ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

~~La cessione gratuita delle aree per servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 dovrà essere attuata direttamente all'interno dell'ambito di P.E.C.~~

~~E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la dismissione delle aree per servizi nelle zone appositamente vincolate dal P.R.G. o richiederne la monetizzazione quando la dismissione delle aree medesime non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza.~~

~~Non è in ogni caso monetizzabile la dotazione di legge per parcheggi pubblici.~~

~~La quota destinata a verde pubblico potrà essere monetizzata soltanto se l'Amministrazione Comunale ha già individuato l'area oggetto di rilocalizzazione dell'infrastruttura e pattuito con i proprietari le modalità di acquisizione della medesima.~~

~~L' A.C. utilizzerà le somme percepite per l'acquisizione di aree da destinare a servizi, individuate dal P.R.G.C. e da destinarsi prioritariamente al recupero del fabbisogno progressivo.~~

~~Si applica altresì la norma di cui al p.to 7.1 a) ultimo capoverso.~~

~~Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa salvo che per ragioni di compromissione fondiaria. Non sono monetizzabili in ogni caso le dotazioni relative ai parcheggi.~~

~~Le modalità e l'ammontare della monetizzazione, di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base dei costi reali di acquisizione ed aggiornata, di norma, annualmente in sede di approvazione del Bilancio Comunale,~~

13. La convenzione urbanistica deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la predisposizione, a carico del concessionario, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, che non possono essere superiori a quelli per il rilascio della agibilità degli edifici.
- le modalità di controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere;
- i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione dovuta;
- le modalità per il collaudo delle opere e per il loro trasferimento al Comune;

- le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza a quanto previsto dalla convenzione e dal progetto esecutivo approvato;

3.2 - Piani di recupero (P.d.R.)

14. A norma dell'art.27 della legge 457/78, nell'ambito della zona di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio delimitata dal P.R.G. possono essere individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero, la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 29 e 30 della predetta legge 457/78, e dagli artt. 41 bis e 43 della l.r. n. 56/1977.

~~Per il Centro Storico la tav P/5 del P.R.G.C. delimita il perimetro delle unità minime di intervento cui riferirsi in caso di formazione di P.d.R.; sarà facoltà della C.A. proporre con deliberazione consiliare una perimetrazione ridotta e/o modificata rispetto a quella indicata sulla cartografia, soltanto in presenza di obiettive difficoltà di realizzazione degli interventi.~~

15. I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457 ed all'art. 41/bis della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nella zona di recupero.

16. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono limitati agli ambiti edilizi individuati in cartografia e sono da attuare con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

17. I piani di recupero sono attuati:

- Dai singoli proprietari;
- Dai proprietari riuniti in consorzio, quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- Dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 457/78.

18. I piani di recupero devono contenere:

- La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- La precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare. L'indagine dovrà essere estesa dagli edifici limitrofi;
- 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. Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- La definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.
- L'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche e comunque di opere di competenza comunale.
- I tempi previsti per l'attuazione del Piano con l'indicazione delle relative priorità.

19. Gli elaborati del P.d.R. sono quelli richiesti dall'art.39 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
20. In carenza di individuazione da parte del C.C. sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, a parità di volume edificato inteso vuoto per pieno, con l'esclusione dei volumi sottofalda del tetto.

3.3 – Concessioni

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

~~L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità delle loro applicazioni sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale in conseguenza di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.~~

~~L'ammontare del contributo è determinato in base alla massima capacità edificatoria ammessa dal P.R.G.~~

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

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

~~Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta a parcheggio nella misura stabilita dalle presenti Norme ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e e) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.~~

~~Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree in cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti di progetto, o comunque in presenza di progetti esecutivi per lotti funzionali delle opere pubbliche necessarie.~~

~~Per interventi ricadenti su aree destinate ad uso agricolo, a servizi generali o attrezzature e impianti tecnologici di servizio urbano e territoriale, ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alle lett. b) e) del precedente V comma la posa di sistemi individuali e collettivi.~~

~~Le opere eseguite a norma del presente articolo su tutto il territorio comunale sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo, gli oneri per la loro esecuzione sono riconosciuti, fino alla concorrenza massima della 85% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del precedente secondo comma, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.~~

~~La concessione è rilasciata unicamente per opere previste, ammesse o compatibili con le prescrizioni del P.R.G. e con le presenti norme, fatti salvi i diritti di terzi, in quanto applicabili.~~

~~Le modifiche di destinazione d'uso di immobili, aree ed edifici, sono ammissibili quanto compatibili:~~

- a) ~~con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni del P.R.G.~~
- b) ~~con le previsioni e le prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operate in forma di legge.~~
- e) ~~con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.~~
- d) ~~con eventuali clausole convenzionale o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione. —~~

~~Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione d'uso di immobili o loro porzione superiori a 700 mc sono considerati nuovi interventi; la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotte, secondo le modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.~~

3.4 - Autorizzazioni

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

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

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

~~Non sono necessarie nè la concessione nè l'autorizzazione:~~

- a) ~~per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità
— immobiliari non superiori a 700 mc che siano compatibili
con le norme — di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti
esecutivi;~~
- b) ~~per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle
— leggi di settore che le disciplinano;~~
- e) ~~per gli interventi di manutenzione ordinaria.~~

~~Sono fatti salvi i diritti di terzi, in quanto applicabili.~~

3.5 3.3 - Convenzioni e atti di impegno unilaterale

21. ~~La concessione, **Il titolo abilitativo**, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, **oppure ancora nel caso di un'area, interessata da un intervento (di nuova costruzione, di completamento o di sostituzione edilizia), sulla quale la cartografia di Piano Regolatore individua spazi pubblici per viabilità**, può essere subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di **dismissione delle aree di interesse pubblico e/o di realizzazione degli interventi.**~~

22. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli artt. 25 e 49 della L.R. 56/77, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

23. Il titolo abilitativo Convenzionato è previsto:

- nei casi espressamente indicati dal P.R.G.C.;
- nel caso di nuova edificazione su area non avente tutte le caratteristiche di cui al successivo art.6 par.6.1, comma 1 – lett.a).
- Per gli ambiti sottoposti a SUE qualora gli immobili siano di proprietà di un unico soggetto o qualora la realizzazione delle infrastrutture e la cessione delle aree per servizi avvenga in modo coordinato attraverso la presentazione da parte di tutti i soggetti interessati di un disegno unitario e un programma di intervento sottoposto alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale.

art.4 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni

(i paragrafi 4.4, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11 che rimangono in vigore nella fase transitoria per effetto dell'art.137 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare del 26/11/2018 vengono traslati nell'allegato 1)

~~4.1 – Area (paragrafo traslato, con modifiche all'art.25)~~

~~Quando non sia diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il P.R.G. prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità attuazione.~~

~~4.2 – Destinazioni d'uso~~

~~Si intende per destinazioni d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dal P.R.G., sono prescritte ed ammesse nell'area considerata. Per cambio di una destinazione di un'area o di parte di essa si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate al titolo IV delle presenti norme.~~

~~4.3 – Destinazione d'uso specifico~~

~~Si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o parte di esso, l'attività ascrivibile alla classificazione ISTAT delle attività economiche e al classamento catastale vigente alla data di adozione del P.R.G.~~

~~4.4 – Superficie territoriale~~

~~E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.~~

~~4.5 – Superficie fondiaria~~

~~E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.~~

~~4.6 – Densità territoriale di popolazione~~

~~Si intende per densità territoriale di popolazione di un'area il rapporto tra il numero degli abitanti insediabili nell'area e la superficie dell'area stessa.~~

~~4.7 – Densità territoriale edilizia~~

~~Si intende per densità territoriale edilizia il rapporto tra il volume edilizio edificabile o edificato nell'intera area e la superficie dell'area stessa (compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio).~~

~~4.8 – Densità fondiaria edilizia~~

~~Si intende per densità fondiaria edilizia il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.~~

~~Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.~~

~~Tale rapporto può essere misurato da:~~

4.9 – Indice fondiario di cubatura:

~~Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza come sopra definita.~~

4.10 – Indice fondiario di copertura:

~~Il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dagli edifici esistenti o previsti (compresi in bassi fabbricati) e la superficie fondiaria come sopra definita.~~

4.11 – Indice territoriale di cubatura:

~~Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edificato o edificabile nell'intera area e la superficie territoriale dell'area compresi gli spazi pubblici e ceduti a pubblico servizio.~~

art.5 – modalità applicative di alcuni parametri edilizi definizioni

(i paragrafi 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.7bis che rimangono in vigore nella fase transitoria per effetto dell'art.137 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare del 26/11/2018 vengono traslati nell'allegato 1)

5.1 – Criteri di calcolo della volumetria

1. ~~Il volume si calcola con metodo rigorosamente geometrico, facendo riferimento al solido emergente dal terreno (a sistemazione avvenuta) e compreso tra la quota del piano marciapiede del fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.~~
2. ~~Rientra per intero in detto calcolo il volume dei piani abitabili che, a sistemazione avvenuta del terreno, risultino parzialmente o totalmente interrati.~~
3. ~~Considerata la presenza di falda freatica superficiale, nel caso di piani seminterrati destinati a funzioni di pertinenza dell'abitazione (autorimesse, locali di sgombero, cantine, locali per impianti tecnologici, lavanderie e simili) e aventi altezza netta non superiore a m. 2,50, non verrà computato il volume della porzione di solido emergente compresa tra la quota del piano marciapiede e l'estradosso del primo solaio fuori terra, a condizione che quest'ultimo non superi mt. 1,60 la quota del piano marciapiede.~~
4. ~~Nel calcolo della volumetria devono essere compresi gli sporti chiusi.~~
5. ~~Non vanno compresi nel calcolo della volumetria:
1) gli atrii aperti, le logge aperte, i volume tecnici emergenti (torrioni, ascensori, impianti per pannelli solari e fotovoltaici, impianti radio e TV, ecc.), vani scala.
2) i sottotetti quando presentano le seguenti caratteristiche:
 - ~~altezza utile media inferiore a mt.2,20;~~
 - ~~superficie finestrata inferiore a 1/25 della superficie utile del solaio;~~
 - ~~assenza di impianti tecnici.~~3) i bassi fabbricati ad uso autorimessa privata nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione aventi le caratteristiche di cui al successivo pt. 5.9.~~
6. ~~Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili ovvero nei casi in cui la complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio lo richieda, il compute del volume va eseguito per singoli piani.~~

5.2 – Altezza

7. ~~E' data dalla lunghezza verticale misurata dalla quota del piano marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei vani abitabili.~~
8. ~~Nel caso dei fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.~~
9. ~~L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per agricoltura, impianti speciali e torri di fabbricati industriali, cabine e tralicci elettrici e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.~~

5.3 – Sistemazione e riporti del terreno e quote di riferimento (paragrafo traslato, con modifiche, all'art.9 par.9.9)

1. Il riporto del terreno dovrà essere contenuto nella pendenza massima del 10% rispetto alla distanza che intercorre tra il lato del fabbricato più vicino al ciglio strada e al ciglio strada stesso, fino al massimo di mt. 1,00.
2. La differenza di quota dovrà essere riferita alla quota del piano marciapiede del fabbricato e alla quota del centro strada. Per ciglio della strada si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (recinzioni, parapetti, arginelle e simili).

5.4 – Superficie coperta.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni, comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di mt. 1,50 dal filo di fabbricazione (quali, ad esempio: balconi, cornicioni, pensiline, ecc.).

5.5 – Superficie utile.

E' data dalla somma delle superfici (misurate al netto di murature e tramezzi, elementi strutturali e di collegamento verticale, vani impianti, ascensori, scale, ecc. -) di tutti i locali utili ai vari livelli di calpestio, fuori terra ed entro terra, quando espressamente indicato, ivi compresi i soppalchi e i sottotetti, quando questi abbiano utilizzazione residenziale o di pertinenza dell'abitazione o siano destinati a svolgervi attività.

5.6 – Indice di copertura

E' data dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie complessiva dell'area in proprietà interessata dall'intervento al netto delle strade pubbliche esistenti e/o in progetto, espressa in percentuale ($ic = \text{sup.coperta}/\text{sup.area} \times 100$).

5.7 – Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

5.7 bis – Indice di utilizzazione territoriale (Iut)

Si definisce "Iut" il rapporto, espresso in mq/mq, tra la Superficie Utile Lorda (Sul) edificabile e/o edificata e la dimensione della relativa St. Lo stesso esprime pertanto la capacità insediativa di superficie di un'area con definita St, ovvero la capacità insediativa di superficie residua dell'area stessa.

5.8 – Bassi fabbricati. (paragrafo traslato al successivo art.14.1)

Si intendono quegli edifici ad uso diverso da quello abitativo, aventi un'altezza massima dalla quota media di riferimento definita al punto 5.3, all'intradosso della copertura piana non superiore a mt.2,50 e all'intradosso della trave di copertura più alta o del colmo non superiore a mt. 3,00.

5.9 5.1 – Distanze dai confini.

1. La distanza minima dai confini di proprietà da rispettare per tutte le nuove costruzioni e in tutte le zone è fissata nel 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, elevata a m.6,00 per gli edifici con destinazione produttiva (artigianale, industriale, agricola).

2. L'edificazione a distanza inferiore potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
 - a. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con atto di vincolo;
 - b. in presenza di edifici progettati unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permesso di Costruire Convenzionato;
 - c. preesista sul confine di proprietà un edificio con parete non finestrata; nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti dello sviluppo planimetrico sul confine della parete medesima;
 - d. per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
 - e. per le sopraelevazioni non superiori ad un piano oltre a quelli preesistenti nelle zone "R2".
 - f. per i bassi fabbricati di cui al successivo art.14 e per i manufatti pertinenziali di cui al precedente art.13 – comma 5 – p.to 10 alle condizioni e nei limiti indicati dagli articoli medesimi.
 - g. per gli interventi nel Centro Storico qualora siano mantenuti gli allineamenti esistenti;
 - h. per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.
 - i. per gli interventi su edifici esistenti finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica eseguiti ai sensi della Legge Regionale 28/05/2007 n.13.

Per tutti i casi di deroga previsti dai punti d), e), f), g), h) succitati valgono comunque le norme del codice civile.

I manufatti di pertinenza delle abitazioni quali forni, barbecue, gazebo, ecc..., ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m.3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza.

5.2 – Distanze fra fabbricati.

~~Le distanze tra fabbricati sono fissate al minimo in mt. 10,00.~~

1. Fra le costruzioni è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.
2. E' ammessa la deroga alla distanza di cui sopra:
 - per i fabbricati seminterrati destinati ad usi accessori all'abitazione, non emergenti oltre m. 1,50 dal piano di campagna sistemato.
 - per gli interventi, anche di sopraelevazione, consentiti nell'ambito della ristrutturazione edilizia.
 - per gli interventi nella zona R0.
 - per i bassi fabbricati, nei limiti di cui al successivo art.14;
 - nel caso di gruppi di edifici strutturalmente collegati fra loro che formino oggetto di Piani Esecutivi Convenzionati con previsioni planovolumetriche. ~~Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che~~

~~formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planovolumetriche.~~

3. ~~Le distanze di cui ai commi precedenti sono da rispettare anche in caso di sostituzione edilizia e di sopraelevazione.~~
4. ~~In ogni caso la distanza tra gli edifici di civile abitazione non potrà essere inferiore a mt. 6,00 o all'altezza più elevata misurata dal marciapiede al filo di gronda del fabbricato più alto, se maggiore.~~
5. ~~E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.~~

~~I bassi fabbricati di cui al punto 5.8 possono essere costruiti direttamente sui confini di proprietà a condizione che l'altezza in estradosso della copertura rispetto al piano di campagna del terreno confinante, misurata su tutta la linea di confine, non sia superiore a m.2,50. In tutti gli altri casi la distanza minima è fissata in m.5,00 salvo accordo fra confinanti che consenta di derogare a tale limite. (paragrafo traslato, con modifiche, al successivo art.14.1)~~

~~E' ammessa la costruzione sul ciglio strada, per gli interventi da attuarsi nelle zone Cs e Ri, nel rispetto degli allineamenti degli edifici limitrofi e dei fili fissi prescritti dal P.R.G.C. In tal caso l'altezza minima di qualunque sporto dal piano stradale aperte all'uso veicolare non potrà essere inferiore a mt. 4,50.~~

~~Per i fabbricati di nuova costruzione con altezza in filo gronda superiore a mt. 10,00, la distanza dai confini e dai cigli stradali è fissata dal rapporto di confrontanza pari a 1/2. Non costituiscono finestre, ai sensi dell'art. 901 del C.C., le luci.~~

5.3 – Distanza dai limiti di zona

1. ~~Fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo, la distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia, di costruzioni dai limiti delle zone agricole e a Servizi di PRGC è pari a m.5,00.~~
2. ~~E' ammessa la deroga alla succitata distanza nei seguenti casi:~~
3. ~~l'intervento in progetto estende le sue previsioni ad entrambe le zone confinanti.~~
4. ~~la zona confinante ha destinazione a Servizi Pubblici e l'Amministrazione Comunale, in relazione alla specifica prevista destinazione dell'area, concede assenso alla deroga.~~

5.4 – Altezza e numero dei piani della costruzione.

1. ~~I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato sulle schede di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).~~
2. ~~E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino in nessun caso un incremento del numero di piani preesistente:~~
 - ~~recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97;~~
 - ~~ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.8, punto E3 delle presenti NTA;~~
 - ~~che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.~~
3. ~~Sono inoltre ammesse le deroghe:~~
 - ~~di m.1,00 di altezza nel caso in cui l'ultimo piano abbia tipologia mansardata e il solaio di copertura sia costituito dal tetto.~~
 - ~~previste dall'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.~~

5.10 – Tipi di fabbricazione

Ai fini della precisazione dei tipi edilizi consentiti nelle singole zone, hanno validità le seguenti definizioni:

a) per " fabbricazione chiusa" si intende quella in cui i corpi di fabbrica racchiudono senza soluzione di continuità il cortile interno. Nuove costruzioni a " fabbricazione chiusa " sono ammesse esclusivamente nell'ambito di S.U.E., per motivate ragioni funzionali o architettoniche.

b) Per " fabbricazione semiaperta" si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzioni per non più di tre lati ed avente lo spazio libero interno, sistemato a cortile o a giardino, prospettante direttamente sugli spazi liberi. La larghezza del fronte aperto non deve essere inferiore a mt. 12. L'orientamento del fronte aperto deve essere tale da consentire la migliore ventilazione, tenuto conto della direzione prevalente del vento. Non sono consentiti raccordi tra i corpi di fabbricazione distaccati, ad eccezione di terrazzi scoperti e falde di copertura.

e) Per " fabbricazione aperta" si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzione per non più di due lati.

La discontinuità minima dei corpi di fabbrica è estesa ad almeno un quarto del perimetro della forma geometrica circoscritta dai corpi di fabbrica.

d) Per " fabbricazione isolata" si intende quella rispondente ai requisiti seguenti:

- tutte le fronti siano distaccate dagli edifici circostanti e dai confini con le altre proprietà, ad eccezione di quelle pubbliche o destinate ad uso pubblico e fatti salvi gli allineamenti indicati nelle tavole del P.R.G.C.
- le fronti dei fabbricati non formino in alcun modo cortili chiusi o semiaperti.

In tutti i casi le rientranze in corpi di fabbrica sono ammesse alla condizione che il rapporto tra il loro lato aperto e il perimetro complessivo della rientranza stessa, risulti pari almeno ad un quinto.

La fabbricazione isolata avente dimensioni planimetriche superiori a quelle prescritte precedentemente, si considera come fabbricazione aperta. Le definizioni di fabbricazioni semiaperta, aperta ed isolata, sono riferite ai singoli lotti fabbricabili.

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 8 della legge regionale 28/05/07 n. 13

art.6 - Condizioni generali di edificazione

(in parte traslato, con modifiche, dal precedente art.6)

~~6.1 - Capacità insediativa di piano: si veda il quadro sinottico di cui all'allegato A).~~

~~6.2 - Osservanza dei parametri e applicazione degli indici.~~

~~Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con classi di destinazione d'uso del suolo specificate all'art. 7 delle presenti norme devono essere rispettate le prescrizioni riportate nel quadro sinottico: (Allegato A) di cui al par. 6.1.~~

~~6.3 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole.~~

(il contenuto dell'articolo è stato traslato, con modifiche, all'art.7 – par.7.6)

~~Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~-a.1 abitazioni rurali~~

~~-a.2 fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;~~

~~-a.2.1 costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi di mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);~~

~~-a.2.2 serre fisse per colture aziendali;~~

~~-a.2.3 allevamenti aziendali di suini;~~

~~-a.2.4 allevamenti aziendali di bovini ed equini;~~

~~-a.2.5 allevamenti aziendali di capi minori;~~

~~-a.3 fabbricati per l' allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;~~

~~-a.3.1 costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);~~

~~-a.3.2 strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, officine e rimesse per macchine agricole conto terzi, magazzini per derrate alimentari, ecc.);~~

~~-a.4 pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e laghi di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;~~

~~-b.1 abitazioni per residenza civile permanente per famiglie addette al settore agricolo nei limiti consentiti dal par. 7.4~~

~~-c.1 opifici per attività di servizio all'agricoltura;~~

~~-c.2 abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c.1;~~

~~-c.3 pertinenze degli impianti in c.1;~~

~~-d.1 locali per le attività agrituristiche ammesse ai sensi della L.R. 50/89, con le modalità previste dalla stessa.~~

~~La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché~~

~~delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.~~

6.4 – Impianti di autolavaggio

~~Gli impianti di autolavaggio sono ammessi in tutte le zone di Piano Regolatore ad esclusione del Centro storico e degli ambiti di ristrutturazione "Ri" e "Rs, nonché del territorio agricolo e delle zone a parco.~~

~~Comprendono:~~

- ~~1) le attività di manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 150 mq. di S.U., se di nuova formazione; le S.U. in atto o l'ampliamento fino a 150 mq, per gli impianti esistenti;~~
- ~~2) spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli in misura non superiore a 200 mq. per impianto;~~
- ~~3) gli uffici funzionali all'impianto in misura non superiore a 100 mq.~~

~~E' ammessa la realizzazione di una unità alloggio per impianto riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 100 mq. di S:U.L.~~

~~Il rapporto di copertura dei fabbricati, manufatti ed impianti non potrà superare 1/3.~~

~~L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o anche temporaneo, di esposizione deposito, accumulo materiali, o altro, fatta eccezione per il parcheggio.~~

~~Le limitazioni suddette vanno riportate negli atti autorizzativi unitamente alle sanzioni da applicarsi per inadempienza o trasgressione.~~

6.5 – Attività di rottamazione, depositi di roulettes e autoveicoli

~~Non saranno ammesse autorizzazioni di alcun genere a partire dalla data di adozione del P.R.G.C. definitivo per le attività di rottamazione. Quelle non autorizzate devono cessare entro tre anni dalla data di adozione delle presenti norme.~~

~~Le attività legate al solo deposito di roulettes e autoveicoli sono ammesse esclusivamente in area specifica (Pr). Si applicano le norme previste al p.to 8.14.~~

6.1 – Limitazioni di carattere generale

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme di Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
 - a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali (idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del titolo abilitativo a costruire;
 - b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico è fissata in m. 4,50 per le destinazioni esclusivamente residenziali, e a m.7,50 per le destinazioni produttive; E' ammessa una deroga per le strade esistenti al servizio di singoli edifici unifamiliari o bifamiliari e per brevi tratti complessivamente non superiori a 1/5 dello sviluppo complessivo della strada a condizione che sia garantita una larghezza minima pari a m.3,00.

2. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
3. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.19.
4. Le aree interessate da nuove costruzioni o da interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere:
 - che per almeno il 25% della superficie fondiaria dell'intera area oggetto d'intervento, il terreno venga sistemato a verde permeabile naturale.
 - un sistema di approvvigionamento di acque non potabili per l'irrigazione delle aree verdi e per tutti gli usi non domestici.
 - Un sistema di smaltimento diverso dalla fognatura pubblica o di recupero delle acque bianche meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali pavimentati con materiali totalmente o parzialmente impermeabile, nel caso in cui tali superfici abbiano consistenza superiore a 1/3 della superficie fondiaria del lotto di competenza.
5. Eventuali deroghe alla percentuale di cui al comma precedente è ammessa nei casi di interventi con prevalenza di destinazioni economico-produttive non inferiori al 50% della capacità insediativa e per gli interventi di sostituzione edilizia nelle zone R0 e R1 qualora venga accertata la oggettiva difficoltà di eseguire la sistemazione a verde a causa della situazione di compromissione in atto.
6. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi spazi all'interno dell'area di pertinenza degli edifici, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente alla collocazione dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani avente superficie non inferiore a 1/100 della Slp dell'edificio di riferimento con un minimo di mq. 4.
7. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
8. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica:
 - i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
 - i sottotetti che siano stati oggetto di recupero ai sensi della L.R. 21/97.
 - i volumi realizzati in base a normative sovracomunali che prevedano specifiche deroghe alla verifica del volume edificabile.
9. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di un'area libera che sia stata oggetto di intervento edificatorio o di frazionamento in data posteriore all'adozione del Piano Regolatore vigente, dovrà essere operata la verifica dell'indice di densità fondiaria e territoriale dettati dalle presenti Norme, sull'intero lotto originario.
10. Le aree libere o parzialmente edificate che siano state oggetto di trasferimento di cubatura a favore di altre aree, con convenzione urbanistica o atto pubblico, dovranno operare la verifica della densità fondiaria o territoriale ammessa detraendo la volumetria già ceduta.
11. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a. Nell'ambito di SUE unitari estesi all'intera superficie interessata dal trasferimento di cubatura;
- b. Nelle aree agricole, secondo quanto previsto dal successivo art.26.
- c. Nei casi di perequazione urbanistica previsti dai successivi commi.
- d. Fra aree contigue e a medesima destinazione urbanistica a condizione che gli interventi siano oggetto di attuazione con unico Permesso di Costruire Convenzionato e che il trasferimento di cubatura sia trascritto a cura del titolare il PdCC sul pubblico registro delle proprietà immobiliari.

6.6 – Aree a verde privato ed a parcheggio privato

~~La sistemazione di queste aree, tale da garantirne la destinazione, deve avvenire contemporaneamente alla fine dei lavori di costruzione.~~

~~In particolare la sistemazione a verde privato deve comprendere la messa a dimora di essenze di alto fusto.~~

~~Le aree a parcheggio dovranno consentire per accessibilità, forma e dimensioni, l'effettiva utilizzazione.~~

6.7 – Recinzioni

~~(paragrafo traslato, con modifiche all'art.11)~~

~~In conformità a quanto stabilito dal vigente codice della strada e dall'art.26 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495, la distanza da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:~~

~~strade esterne al centro abitato: m.3,00 dal confine stradale;~~

~~strade interne al centro abitato: rispetto degli allineamenti previsti dal P.R.G.C. o, in mancanza di questi, dell'allineamento in atto che si intende conformare.~~

~~Gli ingressi carrai dovranno rispettare i seguenti arretramenti dal filo carreggiata esistente, o in progetto:~~

~~m.5 per gli insediamenti residenziali e assimilabili;~~

~~m.7,5 per gli insediamenti produttivi.~~

~~E' ammessa, a discrezione dell'A.C., la deroga agli arretramenti di cui sopra nel centro storico e nelle altre zone del nucleo urbano antico ove sia dimostrata la impossibilità di realizzare arretramenti."~~

6.8 6.2 - Impianti di distribuzione carburanti

Sono fatte salve le disposizioni regionali che regolano la materia della pianificazione e l'assetto degli impianti in oggetto; si richiamano inoltre, in quanto applicabili, il III comma dell'art.27 della L.R.56/77 con riferimento prioritario agli assi di collegamento intercomunale, e le disposizioni in materia di prevenzione incendi relative all'immagazzinamento di olii lubrificanti presso gli impianti stradali di distribuzione carburanti.

La realizzazione di nuovi impianti sarà ammessa - a titolo precario - previa verifica da parte dell'A.C. dell'opportuno rispetto della viabilità e delle disposizioni di legge in materia.

6.9 – Serbatoi per combustibile

~~In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle zone a destinazione produttiva, l'installazione dei serbatoi di combustibile è consentita esclusivamente nell'interrato.~~

6.10 6.3 – Norma transitoria Limitazioni per l'insediamento di attività produttive

Su tutto il territorio comunale non è ammessa l'attivazione delle attività economico – produttive ricadenti nelle seguenti fattispecie:

- ~~a) industrie insalubri di I° classe di cui all'elenco riportato nell'Allegato del D.M. 5 settembre 1994 che sostituisce l'elenco di cui al Decreto Ministeriale 12 luglio 1912, e successive modifiche;~~
- a) soggette all'applicazione dell'art. 2 comma 1 e artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. (Normativa Seveso);
- ~~b) industrie sottosoglia Seveso di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione della Variante al PTCP di adeguamento ai disposti del D.M. 9 maggio 2001.~~
- b) attività che prevedano la detenzione o l'impiego di sostanze pericolose di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione della Variante al PTCP di adeguamento ai disposti del D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi in materia di Pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010;
- c) attività che prevedano lo svolgimento di operazioni di recupero di rifiuti pericolosi ad esclusione di quelle rientranti nell'ambito di applicazione degli artt. 214 e 216 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (procedure semplificate).

art.7 - Classi di Destinazioni d'uso del suolo

Le principali classi di destinazione d'uso ~~del suolo comunale~~ fissate dal P.R.G sono le seguenti:

- 1 - ~~Aree destinate ad~~ impianti pubblici e attrezzature di interesse pubblico
- 2 - ~~aree destinate ad~~ usi residenziali
- 3 - ~~aree destinate ad~~ impianti produttivi (industriali, artigianali) ~~terziario-commerciale~~
- 4 - **destinazioni commerciali, terziarie e direzionali**
- 5 - **destinazioni turistico-ricettive;**
- 4 6 - ~~aree riservate ad~~ attività agricole;
- 5 - ~~aree a parco~~
- 6 - ~~aree destinate alla~~ viabilità

La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico (S);

7.1a) aree per servizi comunali

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero aggregato comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo.

La dotazione di aree per servizi può essere reperita, ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, in aree private assoggettate o da assoggettare, ad uso pubblico mediante convenzione.

Nelle aree per servizi destinate ad attrezzature commerciali, ricreative e per le attività produttive è ammessa la realizzazione di attrezzature di iniziativa privata. L'edificazione è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie; l'uso delle attrezzature è concordato con il Comune e disciplinato nella convenzione.

La convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la durata della concessione, la dismissione al comune del servizio allo scadere dei termini previsti, nonché gli eventuali standards aggiuntivi indotti dall'intervento da reperirsi all'interno della stessa area a servizi.

E' ammessa la destinazione abitativa di parte degli edifici limitatamente ad una unità alloggio, per il conduttore del servizio.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà, in sede di approvazione di S.U.E., di consentire la rilocalizzazione di area a servizio ~~non superiore a mq. 1000~~, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. e a condizione che l'area permutata venga acquisita dall'A.C. contestualmente all'attuazione dello S.U.E., sia reperita all'interno dell'ambito sottoposto a S.U.E. e risultino garantite analoghe condizioni di funzionalità del servizio.

Il progetto di sistemazione finale dello spazio pubblico SS1 dovrà assicurare un corretto inserimento dell'attrezzatura nel contesto circostante, essere corredato da una perizia tecnica che valuti lo stato di conservazione delle strutture edilizie e proporre il recupero delle parti che presentano riconoscibili valori documentari.

7.1b) Aree per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale:

Le previsioni di aree ed edifici per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da interessi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

~~Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 alle lettere c), d), g), s), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:~~

- ~~1. le eventuali costruzioni non dovranno superare l'indice di copertura del 40% e il rapporto di copertura di mq/mq 1;~~
- ~~2. per le stazioni elettriche e sottostazioni superficie coperta 1/2; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;~~
- ~~3. per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a mt. 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzoria stradale non sia inferiore a m: 5; compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità;~~
- ~~4. attrezzature telefoniche di rete.: compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità e a servizi generali;~~
- ~~5. impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzata su traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, a usi residenziali e alla viabilità.~~

~~E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati.~~

~~Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di lato fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.~~

7.2 - Aree destinate ad usi residenziali

Nelle aree a destinazione residenziale permanente gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa accessori, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e attività artigianali terziarie in genere, al servizio della residenza.

~~Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71,~~

~~definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.~~

Le classificazioni previste dal PRGC sono le seguenti:

R1) residenza.

R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;
- attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;
- attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T;

nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata.

7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi - industriali ed artigianali (P)

7.3a) Per impianti industriali e artigianali

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- ~~1. produzione e immagazzinaggio;~~
- ~~2. amministrazione aziendale;~~
- ~~3. abitazione per il proprietario e per personale di custodia degli impianti~~
- ~~4. servizi sociali, locali, di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.~~

~~La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti industriali.~~

~~Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:~~

- ~~1. — artigiano di servizio e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi;~~
- ~~2. — abitazione e uffici;~~
- ~~3. — servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.~~

~~Per le attività terziarie di cui al precedente paragrafo la dotazione di attrezzature è da riferirsi al pt.3 dell'art. 21 della L.R. 56/77.~~

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio o di produzione (queste ultime svolte da imprese con non più di 10 addetti) non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza (il tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi), che forniscono anche servizi direttamente alle persone o producono beni la cui vendita o somministrazione è effettuata anche con riferimento diretto al consumatore finale (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, falegnami, tappezzieri, fabbri, riparazione auto, confezionamento di abbigliamento, occhiali, protesi dentarie - ed altre attività simili). Sono inoltre incluse le attività artigiane esercitate con l'utilizzo di attrezzatura minuta (ad esempio assemblaggio rubinetti, giocattoli, valvolame, materiale per telefonia,

particolari elettrici - lavorazioni e riparazioni proprie del settore orafa, gioielliero).

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva. Complessivamente la superficie delle suddette destinazioni complementari non potrà superare il 50% della Sul dell'insediamento produttivo.

Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento delle attività produttive previste dal precedente art.6.4

7.3b) Per impianti terziari

~~Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari, gli edifici sono adibiti:~~

~~1. ad attività commerciali comprendenti:~~

~~1.1 - Commercio~~

~~1.2 - Artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto~~

~~1.3 - Servizi pubblici e privati~~

~~1.4 - Uffici~~

~~1.5 - Residenza in misura strettamente necessaria al proprietario e al personale di custodia degli impianti.~~

~~Gostituirà titolo alla concessione il titolo di proprietà o equivalente norma di legge .~~

~~Percentuali di distribuzione delle varie attività saranno stabilite dal Piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva.~~

~~2. ad attività ricettive comprendenti:~~

~~— 2.1 - Attrezzature alberghiere, centri congressi, ecc.~~

~~— 2.2 - Servizi pubblici e privati, artigianato di servizio e attività commerciali al dettaglio.~~

~~3. per attività ricreative comprendenti:~~

~~— 3.1 - Esercizi pubblici di ristoro e per il tempo libero.~~

~~— 3.2 - Residenza in misura strettamente necessaria alla custodia.~~

~~A norma dell'art.21 della L.R. n.56/77 la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti di cui alle lettere b) 1, 2, e 3, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.~~

~~Le aree libere di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, a verde attrezzato o di arredo; in esse non è comunque ammesso l'accumulo e il deposito permanente di materiali.~~

7.4 - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C)

Le destinazioni d'uso commerciali, terziarie e direzionali sono così articolate:

C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;

C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;

C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;

C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:

- dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
- di combustibili e prodotti chimici;

C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;

C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

C8) sedi direzionali.

1. Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode nel limite del 30% della Sul con un minimo garantito di mq.70 e un massimo di mq.150 per ogni unità.
2. In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali (destinazioni C1....6) si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita da mq. 150 a mq. 1.500;

3. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.
4. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso nell'addensamento Storico-Rilevante "A1" e nella localizzazione commerciale urbana non addensata "L1" individuata sulla tav. 7, nonché nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1" che verranno individuate in base ai criteri approvati dal Consiglio Comunale. L'insediamento è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo riportata sui Criteri Commerciali approvati.
5. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui ai Criteri Commerciali.

7.5 - destinazioni turistico-ricettive (T);

Oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, magazzini, autorimesse);

7.4 7.6 Aree destinate ad attività agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute

anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti:

- la coltivazione e l'allevamento;
- lo stoccaggio, la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli semprechè tali attività non risultino nocive o moleste;
- la commercializzazione dei prodotti dell'azienda di cui all'art.4 del D.Lgvo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57" e di prodotti connessi alla agricoltura di cui ai precedenti punti C.3 e C.6;
- le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

(i successivi commi vengono traslati, con modifiche, al successivo art.36)

~~Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:~~

~~a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n.153 e 10.5.1976 n.352 e delle Leggi Regionali 12.5.1975 n.27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;~~

~~b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;~~

~~e) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.~~

~~Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.~~

~~Non è consentito destinare ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata.~~

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

~~a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;~~

~~b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del x comma del presente articolo;~~

~~e) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al XVI comma e limitatamente ai comuni limitrofi.~~

~~d) le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti.~~

~~L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.~~

~~Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n. 10.~~

~~Nei casi di morte e di invalidità grave (minimo 70%) accertati ai sensi di legge, è consentito agli aventi titolo il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri determinati con apposita deliberazione Consiliare.~~

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

- ~~a) terreni a colture protette in serre fisse : mc0,06 per mq~~
- ~~b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq~~
- ~~c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq~~
- ~~d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq~~
- ~~e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda~~
- ~~f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.~~

~~Le destinazioni in atto devono essere comunque certificate da apposita documentazione catastale.~~

~~In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc anche nei casi di aziende con localizzazioni multiple.~~

~~Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L. R. 31.7.1984 n. 35.~~

~~In casi eccezionali e motivati è consentito, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal x comma del presente articolo, determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, sulla scorta della documentazione prodotta e di cui all' art. 7.4 punto a), e degli accertamenti dell'ufficio tecnico relativi al disagio abitativo.~~

~~Tali ampliamenti dovranno essere comunque complessivamente contenuti entro i seguenti limiti: mc.300 per ogni nucleo familiare fino a 3 persone e mc.75 per ogni ulteriore componente il nucleo familiare sino ad un massimo di mc.525.~~

~~Le eccezioni saranno oggetto di decisione con delibera del C.C., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..~~

~~Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui all'XI comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.~~

~~Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del II comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.~~

~~E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni limitrofi.~~

~~Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture censite in catasto al momento della richiesta di concessione.~~

~~Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del XVI comma del presente articolo, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a " non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.~~

~~Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del II comma dell'art; 25 della L.R. 56/77, i terreni la~~

~~cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.~~

~~NORME PARTICOLARI~~

~~Nelle aree agricole sono ammesse soltanto le costruzioni di tipo aperto o isolato.~~

~~Nelle aree agricole l'altezza massima dei fabbricati destinati all'abitazione è di mt 9,00 all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura con due piani abitativi fuori terra. Per interventi di nuovo impianto di attrezzature e infrastrutture quali stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione del fondo, non si dovrà superare l'altezza massima di mt 12,00.~~

~~Le costruzioni di cui ai precedenti commi del presente articolo dovranno avere una distanza dal ciglio delle strade comunali di mt 20,00 e dalle strade vicinali di mt 6,00.~~

~~Le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00 e quelle dei confini di proprietà non inferiori a mt 5,00.~~

~~E' fatto obbligo osservare le seguenti distanze:~~

~~m. 15 fra la stalla e l'abitazione rurale dell'azienda;~~

~~m. 30 fra la stalla e le abitazioni di terzi non facenti parte dell'azienda;~~

~~m. 100 dalla concimaia al perimetro delle aree residenziali;~~

~~La distanza del letamaio dev'essere non minore a mt 100 dalle aree residenziali e dotato delle necessarie opere di smaltimento dei liquami.~~

~~La distanza degli allevamenti a fini produttivi e commerciali dalle aree residenziali non dev'essere inferiore a mt 10,00.~~

~~Edifici Rurali e attrezzature agricole nel Centro Abitato~~

~~Gli edifici rurali e le attrezzature agricole nel centro abitato, qualora sia documentata l'impossibilità attuale di abitazione o trasferimento nelle aree agricole, possono essere mantenuti fino all'esaurimento dell'attività degli attuali titolari a condizione che vengano isolati dagli edifici residenziali con intercapedine di almeno cm 40 o muro pieno senza aperture dello spessore di cm 20 oltre al rispetto di tutte le norme igieniche e di sicurezza sugli incendi e sinistri vari.~~

~~Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

~~7.5 Aree a parco~~

~~(traslato, con modifiche al successivo art.38)~~

~~Il P.R.G.C. perimetra la zona destinata a Parco e la individua nella fascia adiacente il Torrente Stura per una profondità media di m.300 sulla riva sinistra (Vs1 - Vs2) e destra (Vs3 - Vs4).~~

~~L'area è inclusa nel perimetro della "zona di salvaguardia della Stura di Lanzo" istituita con L.R. 27/93.~~

~~Inoltre è parzialmente soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 8/8/1985 n.421 e L.R.20/89 nonché al vincolo idrogeologico.~~

~~Le aree Vs1 - Vs2 sono prevalentemente destinate alla fruizione sportiva e ricreativa (maneggio, campo di calcio, campi bocce, pesca sportiva, area per pic-nic, ristoro, ecc..)~~

~~E' Ammessa la conservazione e la integrazione degli impianti sportivi esistenti per destinazioni compatibili con le finalità di tutela previste dal Piano del Parco della Stura.~~

~~E' inoltre ammessa la realizzazione di un edificio destinato a sede di circolo sociale con superficie lorda non superiore a 500 mq.~~

~~Le aree Vs3 - Vs4 sono finalizzate a costituire cornice boscata del Parco ed elemento ad un tempo separatore e di connessione con il fiume, nonché aree integrative per la fruizione sociale e specializzate per pratiche sportive e ricreative lungo lo specchio d'acqua.~~

~~In tali aree non è prevista alcuna opera di presidio se non di natura e consistenza campestre in appoggio alle attività suddette.~~

~~Dovranno essere in ogni caso rispettate le limitazioni imposte dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.~~

art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici

(articolo traslato dall'art.9 "tipi di intervento previsti dal P.R.G. e adeguato alle definizioni della più recente normativa)

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dal comma 2^a dell'art.13 L.R. 56/77 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, e risultano così definiti:

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. gli interventi edilizi 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.
2. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
4. Non rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
5. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione ordinaria:

finiture esterne:

- la pulitura, la riparazione, il ripristino parziale: degli intonaci, dei rivestimenti e della tinteggiatura delle facciate;
- la pitturazione degli infissi, delle cancellate e delle ringhiere;
- la riparazione e la sostituzione parziale degli infissi, delle ringhiere, dei davanzali, della pavimentazione dei terrazzi e dei balconi;
- la riparazione e la sostituzione dei comignoli, delle grondaie e dei pluviali;
- la riparazione e/o sostituzione parziale dei manti di copertura e dell'orditura secondaria del tetto;

finiture interne:

- la riparazione e/o sostituzione degli intonaci, dei rivestimenti e dei controsoffitti,
- la riparazione e sostituzione degli infissi e dei pavimenti;
- la tinteggiatura;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi purché siano mantenuti i caratteri originari di valore artistico - documentario.

impianti tecnologici:

- l'integrazione e/o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, del gas;

- la riparazione, il rinnovo e l'installazione di sistemi telefonici, audio-televisivi;
- l'allacciamento agli impianti pubblici;
- la realizzazione di generatori eolici, di impianti solari termici o fotovoltaici conformi alle prescrizioni di cui all'art.11 c.3 del D.Lgs. 115/08

purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ai fini applicativi si precisa che nella definizione "parziale" si intende un intervento quantitativamente riferito a superfici o a numero di elementi costituenti l'edificio o l'unità immobiliare non superiore al 50% di quelle complessive.

pertinenze degli edifici: la riparazione ed il parziale rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) gli interventi di cui alla presente categoria devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.22 medesimo.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le riparazioni e sostituzioni parziali di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili.

Gli impianti strettamente connessi al processo produttivo non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio mentre la realizzazione di manufatti e/o opere edilizie, ad essi connessi, sono subordinati ai provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. 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.
2. 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;
3. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
4. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con materiali e tecniche congruenti.
5. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
6. Non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
7. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione straordinaria:

elementi strutturali e murature:

- il rifacimento totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria, con mantenimento della posizione originaria;

- il consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, compresi i muri perimetrali portanti, qualora degradanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

finiture esterne:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- la tinteggiatura totale delle facciate;
- la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori;

finiture interne:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

impianti tecnologici:

- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti (fatto salvo quanto previsto dall'art.11 c.3 del D.Lvo 115/08).
- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

pertinenze degli edifici: il rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

La realizzazione dei manufatti pertinenziali di cui all'art.13, *comma 5*, p.ti 6 e 9, nonché quelli che non comportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale

la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non è da considerarsi manutenzione straordinaria tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari.

Gli interventi che interessano le finiture esterne, gli elementi strutturali o le murature dovranno necessariamente prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2. Si distinguono i seguenti due tipi di intervento:

C1) RISANAMENTO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.

C2) RESTAURO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico od ambientale.

Il restauro conservativo è quindi rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato e/o di testimonianza storica.

Tali interventi dovranno essere eseguiti, di norma, con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e/o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora si prevedano modificazioni delle destinazioni d'uso, compatibili con i caratteri della preesistenza, esse non potranno comportare incrementi del carico urbanistico né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma.

elementi strutturali e murature:

Sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli elementi strutturali, limitatamente alle parti degradate e/o crollate, in luogo del restauro e/o ripristino e/o consolidamento degli stessi, qualora ciò non sia possibile a causa dell'eccessivo degrado.

La sussistenza delle condizioni di estrema faticenza che giustificano la necessità di operare la ricostruzione degli elementi strutturali degradati deve essere comprovata attraverso la redazione di perizia tecnico-statica asseverata da un progettista di opere strutturali e/o da ordinanze emesse dall'autorità comunale.

Tale verifica deve essere operata anteriormente all'inizio dei lavori e puntualmente documentata dagli elaborati progettuali che dovranno contenere un dettagliato rilievo dei materiali e degli eventuali elementi di interesse storico e/o documentario (copertura, camini, ringhiere, scale, volte, decorazioni, ecc..), con la indicazione dei materiali utilizzati per la ricostruzione che dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o comunque quelle ricorrenti nelle costruzioni tipiche locali, salvaguardando inoltre gli elementi di pregio.

La ricostruzione degli elementi strutturali dovrà prevedere il rigoroso mantenimento del posizionamento originale.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge sono consentite modeste variazioni alle quote degli orizzontamenti a condizione che ciò non comporti modifiche della sagoma o alterazioni significative dei prospetti.

Tali adeguamenti non sono, di norma, consentiti per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario di cui al successivo art.22 – 1° comma delle presenti NTA.

Eventuali interventi ritenuti ammissibili dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art.91bis della L.R. 56/77.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

Ripristino e valorizzazione degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

finiture esterne:

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

finiture interne:

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

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Per gli **impianti tecnologici e per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale** valgono le stesse limitazioni previste per la manutenzione straordinaria.

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non rientra nella presente categoria di intervento tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari o non prevede l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

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;

In presenza di ristrutturazione edilizia è prevista la possibilità per la Civica Amministrazione di richiedere arretramenti dalla sede viaria esistente o per l'adeguamento delle distanze minime dai confini, dai fabbricati e da altre opere, secondo gli arretramenti imposti dalle fasce o aree di rispetto indicate dal Piano Regolatore o, in mancanza di queste, secondo gli allineamenti indicati in sede di approvazione del progetto.

L'intervento di ristrutturazione di cui alla presente categoria è subordinato alla contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione tipologica dell'edificio, con la eliminazione degli elementi architettonici deturpanti e/o incoerenti e delle superfetazioni storicamente non significative.

Non sono ammesse le sostituzioni di elementi strutturali che presentino valenze documentarie (balconate volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..) né la eliminazione degli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici.

Vanno inoltre mantenuti gli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici quali: ripristinando, ove sostituite, utilizzando tecniche costruttive rispettose dei caratteri originari e comunque tipici (sezioni dei parapetti, elementi decorativi, materiali di impregnatura e verniciatura, ecc..)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di **recupero ai fini abitativi dei sottotetti** di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21, nonché la realizzazione di **fabbricati e manufatti pertinenziali** di cui all'art.13, delle presenti NTA.

Si distinguono i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:

D.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

La ristrutturazione edilizia di tipo "A" prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Non sono ammesse modifiche del volume e delle superfici né il recupero di volumi preesistenti e il loro riutilizzo, se non nei casi indicati ai successivi commi.

Il recupero ad usi abitativi di volumi edilizi è anche ammesso per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, a condizione che tali locali vengano ridestinati ad usi accessori, prevalentemente ad autorimessa, e per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica.

Gli interventi di cui alla presente categoria possono essere riferiti a ripristini e sostituzioni parziali degli elementi strutturali costituenti l'unità immobiliare.

In particolare, oltre alle opere già elencate per la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo, rientrano in questa categoria le opere seguenti:

- a) Per mutate esigenze distributive o d'uso sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico interno all'edificio, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- b) la realizzazione o la eliminazione di aperture nel rispetto dei caratteri originari;
- c) l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;
- d) le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura non superiori a cm. 100, occorrenti per l'adeguamento di cui al precedente punto c) e per opere di consolidamento strutturale.
- e) la realizzazione di collegamenti verticali (scale aperte e ascensori) all'esterno dei fabbricati, al fine di conservare l'impianto originario dell'edificio;
- f) il recupero di volumi edilizi preesistenti nei seguenti casi:
 - f.1 per destinazioni accessorie all'abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc...);
 - f.2 per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, ai piani superiori, a condizione che tali locali al piano terreno vengano destinati ad usi accessori, con prevalenza ad autorimessa;
 - f.3 per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica (superfetazioni), limitatamente alle integrazioni delle unità immobiliari esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari.
 - f.4 per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti nei limiti di superficie di cui al successivo punto E3.
- g) ogni altro intervento finalizzato al ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie o comunque all'adeguamento rispetto alle architetture tipiche del luogo che risultano compromesse da interventi inappropriati.

Per gli edifici classificati "Beni Culturali" gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A eventualmente ammessi dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario; Non è ammessa la variazione delle quote delle coperture.

D.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Ammette pure modifiche del volume e delle superfici ed il recupero di volumi, ovvero il riutilizzo totale o parziale di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", oltre agli interventi di cui al punto "D.1" sono ricompresi anche:

1. la riconfigurazione della sagoma del tetto nel rispetto delle altezze medie in atto e delle tipologie tradizionali.
2. gli interventi di recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n.9 che possono essere attuati su tutti gli edifici del territorio comunale fatte salve le limitazioni previste al successivo art.20.1.
3. il recupero di locali accessori e di volumi preesistenti di cui alla definizione riportata all'art.9.10, compresi o contigui agli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari nel rigoroso rispetto delle destinazioni d'uso e dei limiti previsti nelle normative di zona, fatte salve inoltre le prescritte condizioni di abitabilità.

L'incremento di Sul non potrà comunque superare i mq.250. Gli altri edifici isolati o non rientranti nelle succitate condizioni possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc...). Non è consentito il recupero di locali già destinati all'uso di autorimessa qualora tale trasformazione comporti la riduzione della dotazione di posti macchina in misura inferiore a 1/10 del volume.

Il recupero di volumi di consistenza superiore a mc.500 è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che, fra l'altro, individui la dotazione degli standard a parcheggio pubblico.

4. quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
5. l'adeguamento delle altezze minime prescritte dalla normativa igienico - sanitaria in sede di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21, nel rispetto dei limiti di superficie utile recuperabile secondo i criteri dettati dalla medesima L.R. e dalle altre limitazioni fissate dall'art.9.14.

Gli interventi di cui ai punti 4) e 5) del precedente comma non sono ammessi per gli edifici ricompresi nel Centro Storico.

E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Rientrano comunque in tale categoria:

- 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);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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 ineditato;

Sono interventi di nuova costruzione:

E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da attuare soltanto a mezzo di S.U.E.

E' compresa nella presente categoria di intervento la edificazione di nuovi edifici nelle zone non urbanizzate che il PRGC definisce di nuovo impianto.

E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiarie nonché ai rapporti di copertura secondo la destinazione d'uso.

Sono compresi in tale tipologia d'intervento la **edificazione di nuovi edifici**, la **demolizione e la ricostruzione** di edifici nel rispetto degli indici di zona, gli **ampliamenti e le sopraelevazioni** volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, relativi alle diverse zone edilizie.

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione residenziale:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 35 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente.

L'ampliamento non potrà comunque superare i mq. 40.

Per gli edifici con tipologia condominiale l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza.

2. per le unità immobiliari con destinazione commerciale e turistico-ricettiva:

L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione produttiva:

L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a specifica destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale);

L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali

fissati per la destinazione residenziale e non potrà complessivamente superare i mq. 200 di Sul..

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto (a condizione che non vengano superati i limiti in atto) nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- non sono cumulativi con gli altri ampliamenti una-tantum previsti dalle presenti norme.
- sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diversa geometria, nel rispetto delle superfici utile lorda di pavimento e coperta esistenti.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B".
3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
4. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
5. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.

F) - 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.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente in cui si inseriscono anche attraverso i materiali e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi pubblici, estesi alle unità minime di intervento, definite dal piano, oppure di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art.46 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
3. Dovranno rispettare comunque l'impianto complessivo, la configurazione plano-altimetrica nonché la trama viaria ed edilizia preesistente agli eventuali interventi ristrutturativi già avvenuti.
4. Oltre alle dotazioni di aree a parcheggio privato nel piano dovranno essere garantite aree idonee per il verde e/o i parcheggi pubblici.

G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) destinazioni commerciali, terziarie e direzionali;
 - d) destinazioni turistico-ricettive;
 - e) destinazioni agricole;
 - f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del precedente art.7.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativi ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art. 23.3.

art. 9 - Definizioni

9.1 – Area di pertinenza di edificio

1. Si definisce area di pertinenza di edificio esistente l'area catastalmente asservita all'edificio medesimo con un limite di superficie pari a 10 volte la superficie coperta.
2. Eventuali deroghe a tale limite fino ad un massimo del 100% sono ammesse soltanto se la delimitazione dell'area di pertinenza è chiaramente individuabile per la presenza ultraventennale di recinzioni, cortili o altri manufatti, da dimostrare al momento della presentazione della istanza o della DIA.

9.2 - Volumi tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; In particolare devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

9.3 – Vano scala

1. ai fini della determinazione della S_{ul} e della S_{lp} per vano scala si intende la struttura di collegamento verticale fra 2 o più piani dell'edificio.
2. La superficie del vano scala è calcolata sommando la proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli, oltre agli eventuali muri di delimitazione del vano stesso, se perimetrali.
3. Non sono deducibili le superfici delle rampe e dei pianerottoli che eccedono i mq.15 incrementabili di mq.3 per ogni metro di altezza di interpiano superiore a m.3.

9.4 - Ciglio della strada

è quello definito dalla vigente normativa statale, (art.2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404) che testualmente detta: "Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)."

9.5 - Confine della strada

è quello definito nel testo del D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" che testualmente detta: "limite della proprietà stradale

quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.”

9.6 – Sedime viario

Si definisce sedime viario la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili);

9.7 – Fascia di rispetto stradale

si riporta la seguente definizione del D.M. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”:

“Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.”

9.8 - Allineamento stradale

1. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici o le recinzioni, ove prescritto o individuabile dagli allineamenti edilizi precostituiti.
2. Gli allineamenti prescritti sono indicati sulle tavole di PRGC.
3. Gli allineamenti in atto sono definiti da quella linea parallela al ciglio strada di progetto che definisce la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi), o il filo esterno delle recinzioni, ed è determinato dalla A.C. conducendo una verifica della posizione dei fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare, compresi in un raggio di almeno mt.100, e prospicienti il medesimo ciglio stradale.
4. In sede di esame dei progetti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di definire allineamenti diversi da quello risultante dal succitato criterio escludendo dalla verifica gli edifici o i tratti di recinzione in posizione anomala o che comunque definiscano un allineamento che non si intende confermare.

9.9 - Piano di campagna sistemato

1. Il piano di campagna sistemato, nel punto in cui interseca la superficie della facciata della costruzione, definisce la linea di spiccatto, agli effetti della applicazione dei parametri edilizi.
2. la linea di spiccatto deve avere una quota compresa entro una livelleta del 10% rispetto alla quota stradale, nel limite assoluto di cm.120 rispetto al piano di campagna originario. Per i terreni in pendenza il riferimento succitato è la livelleta originaria;
3. la medesima regola succitata si applica anche nei confronti del piano di campagna sistemato dei lotti adiacenti qualora questi sia a quota superiore rispetto a quello stradale.
4. sempre nel rispetto dei limiti di cui ai precedenti punti, nelle aree pianeggianti il limite di cm.120 può essere derogato fino al raggiungimento della quota di + cm.50 rispetto alla quota stradale, soltanto qualora l'edificio sia collocato a distanza inferiore a m.20,00 dal confine stradale;

5. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio o alla quota media rilevata sul perimetro dell'edificio stesso.
6. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento e una corretta regimazione delle acque superficiali, senza gravare di servitù i fondi confinanti inferiori.
7. Qualora la quota del terreno confinante sia inferiore alla quota stradale potrà essere ammesso, sul confine fra i due fondi, un dislivello non superiore a cm.50, nel limite comunque della quota stradale medesima.

9.10 - Volume preesistente

1. Per volume preesistente si intende lo spazio geometrico, misurato come previsto dal Regolamento Edilizio, delimitato da tamponamenti perimetrali fissi da almeno 3 lati e per almeno il 60% del perimetro in pianta, non precari e aventi carattere di stabilità (sono escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili) di cui venga dimostrata la legittimità e la preesistenza alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC vigente (16/06/1992).
2. Gli spazi aperti devono avere profondità non inferiore a mt. 2,50.

9.11 – Sagoma dell'edificio

Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica delimitata in orizzontale dal contorno dell'edificio, comprese le tettoie, le logge, gli spazi porticati e le altre analoghe strutture, escludendo soltanto i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione, e in verticale rispettivamente dal piano di campagna sistemato e dall'estradosso della copertura, al netto di eventuali abbaini, di terrazzini incassati nelle falde del tetto e dei volumi tecnici.

9.12 – Abbaini

1. Agli effetti del precedente p.to 10.11 sono considerati abbaini le strutture del tipo a "capanna", aventi larghezza massima di m.1,50 ed altezza massima di m. 1,80, aventi lo scopo di areare ed illuminare i locali previsti nel sottotetto.
2. Nel Centro Storico la posizione degli abbaini deve essere individuata da uno studio progettuale esteso all'intera fronte dell'edificio e deve risultare coerente con i caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio medesimo.
3. I materiali impiegati devono essere rigorosamente coerenti con quelli in atto e comunque di tipo tradizionale;
4. Deve essere mantenuto l'aggetto di gronda come proseguimento della falda;

9.13 – Superfetazione

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio.

9.14 – Edifici Condominiali

Per edifici condominiali si intendono quegli edifici a configurazione edilizia compatta, con numero di unità immobiliari superiore a 2, dotati di aree pertinenziali, collegamenti verticali ed accessi dalla via pubblica comuni.

9.15 – Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Le dotazioni di volume a cui corrispondono mediamente ogni unità di popolazione sono riportate al successivo art.23.1.
3. Il numero a cui corrisponde la capacità insediativa, approssimato alla seconda cifra decimale, moltiplicato per la superficie unitaria di standard per servizi, determina la dotazione minima di servizi necessaria per ogni insediamento.

TITOLO II

DISCIPLINE PARTICOLARI

art.10 - Viabilità pubblica e privata

(l'articolo ricomprende le norme di cui ai paragrafi: 10.8. *Strade interne ai P.E.C. residenziali*; 10.9 *Strade in zona industriale*; 10.10 *Strade comunali*; 10.11 *Percorsi pedonali*; 10.12 *Marciapiedi opportunamente coordinata, aggiornata ed integrata*)

1. Sono considerati sedimi viari esistenti le superfici stradali pubbliche o gravate di pubblico passaggio, tanto veicolari quanto pedonali;
2. Sono considerati sedimi viari di progetto i tracciati individuati nella cartografia di PRGC o previsti nell'ambito dei S.U.E.
3. La sezione utile tra le recinzioni o i fili di costruzione è ~~fissata in mt 9,00 o 12,00 come da~~ **indicata in** cartografia.
4. La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di PRGC e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o piani tecnici.
5. In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di PRGC potrà subire delle variazioni senza che queste comportino variante al PRGC stesso, purché tali variazioni avvengano all'interno delle fasce di rispetto e/o all'interno dell'area assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
6. Nella sistemazione organica di strade esistenti o nella creazione di nuove strade è vincolante la sistemazione della viabilità pedonale nella misura di m.1,50 per marciapiedi (anche su un solo lato per le strade esistenti o verso il confine con aree agricole).
7. Tutte le strade a fondo cieco, pubbliche o private, ad eccezione di quelle agricole, dovranno avere uno slargo in cui sia inscrivibile un cerchio di mt 14,00 di diametro minimo, elevato a m. 20,00 per le strade al servizio di insediamenti produttivi.
8. Tale slargo dovrà essere previsto anche ad intervalli non superiori a m.100 di tracciato stradale.
9. Sulle tavole di Piano Regolatore è riportata la delimitazione del centro abitato adottata dalla A.C. ai sensi del codice della strada.
10. Per la viabilità privata a destinazione residenziale si può prescindere dalla realizzazione della piazzola di manovra nel caso di strada al servizio di non più di 3 unità immobiliari o avente le seguenti caratteristiche:
 - sviluppo inferiore a m.30 con sezione di almeno m.6
 - sviluppo inferiore a m.60 con sezione di almeno m.9.
11. Fatte salve le eventuali indicazioni di dettaglio contenute nelle tavole di Piano Regolatore che in tal caso prevalgono, in tutte le aree di intervento del PRGC le nuove strade pubbliche o private gravate di uso pubblico, dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:

IN AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO:

Le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, debbono avere in ogni caso una sezione minima utile tra le recinzioni di metri 9,00 dei quali non meno di metri 6,00 da misurarsi tra gli appositi fili interni dei cordoli dei marciapiedi, destinati a carreggiata.

Qualora l'Amministrazione Comunale assuma formalmente la determinazione di ~~prevede la carreggiata sia percorribile~~ in un unico senso di marcia, la sezione minima utile e la carreggiata, misurata come sopra, possono essere ridotte rispettivamente a metri 6,00 e 4,50.

Le strade indicate nel P.R.G:C in ambiti di P.E.C. possono essere ridefinite in occasione della redazione dei Piani esecutivi, purché offrano congrue alternative alla viabilità generale evitando il più possibile strade a fondo cieco.

Le strade indicate nel P.R.G:C ~~in zona Co e Co*~~ in ambiti di ~~nei~~ P.E.C, possono essere ridefinite in occasione della redazione dei Piani esecutivi purché offrano congrue alternative alla viabilità generale evitando il più possibile strade a fondo cieco.

IN AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI:

Nelle zone a destinazione industriale, la minima sezione trasversale utile per i diversi tipi di strade è stabilita ~~come segue: assi di collegamento con strade esistenti,~~ in metri 10,50;

~~1. - strade interne di lottizzazione, metri 10,50 con slarghi e piazzali agli incroci~~
al netto di eventuali marciapiedi e se non diversamente indicato in cartografia.

IN AREE AGRICOLE:

Tutte le altre strade a servizio delle attività agricole dovranno avere sezione minima utile di mt 4,00, escludendo banchine e fossi laterali e dovranno essere dotate di idonee piazzole per la manovra dei veicoli a intervalli non superiori a m.100;

Le nuove strade private devono avere sezione minima indicata nel Regolamento Edilizio Comunale.

STRADE PEDONALI:

La sezione minima utile ~~nella zona a destinazione residenziale~~ non può essere in nessun caso inferiore a mt 2,00;

MARCIAPIEDI

La larghezza minima dei marciapiedi , ~~ancorchè non già esistenti e tecnicamente non allargabili,~~ è fissata in mt 1,50 ~~minimo.~~

Si può derogare alla succitata dimensione soltanto il presenza di marciapiedi esistenti per i quali sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare la larghezza.

art.11 - Recinzioni

1. Nel termine "recinzioni" si intendono anche le siepi arboree continue aventi lo scopo di delimitare una proprietà o parte di essa.
2. Non si considerano "recinzioni" ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente articolo, le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed idonee a determinare una trasformazione durevole del fondo quali:
 - siepi vive (o siepi morte, in legno) anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m.1,00;
 - opere precarie quali barriere trasparenti realizzate mediante fili metallici o materiali similari, su pali in legno semplicemente infissi nel terreno, forniti di segnalazione visiva idonea ad impedire incidenti.
3. Le delimitazioni di cui al precedente comma, nei tratti fronteggianti strade pubbliche o di uso pubblico, devono in ogni caso rispettare la distanza minima dal confine stradale indicata dal Comune sulla base delle specifiche condizioni di fruibilità del tratto di strada interessato.
4. Le caratteristiche tipologiche delle recinzioni sono definite dal Regolamento Edilizio.
5. E' facoltà della Civica Amministrazione, richiedere in sede di esame dei progetti di recinzione opportune modifiche dimensionali e/o tipologiche tali da omogeneizzare l'intervento richiesto con l'ambiente circostante oppure per coordinarlo a soluzioni di arredo urbano in fase di elaborazione.
6. Rientra nelle facoltà di cui sopra la richiesta relativa ad eventuali smussi negli incroci tra strade di interesse pubblico.
7. I progetti per la realizzazione di recinzioni in fregio alle strade provinciali dovranno ottenere l'approvazione dei competenti uffici della Città Metropolitana di Torino.
8. All'esterno delle zone che il PRGC classifica edificate o edificabili la realizzazione dello zoccolo è ammesso soltanto per la delimitazione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti, secondo la definizione di cui al precedente art.9.1.

11.1 - Arretramenti

(testo in parte traslato dal precedente art.6 par.6.7)

9. In conformità a quanto stabilito dal vigente codice della strada e dall'art.26 del Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n.495, la distanza da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di recinzioni, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:
 - strade esterne al centro abitato: m.3,00 dal confine stradale;
 - strade interne al centro abitato: rispetto degli allineamenti previsti dal P.R.G.C. o, in mancanza di questi, dell'allineamento in atto che il Comune intende confermare; in assenza di allineamenti: m. 3,00 dal confine stradale.
10. Deve essere garantita in ogni caso la sezione utile tra le recinzioni indicata sulla cartografia di Piano Regolatore e, in mancanza di indicazioni, la sezione minima inderogabile di m. 6,00 e m. 4,50 per le strade veicolari rispettivamente a doppio e unico senso di marcia, e di m. 2,50 per la viabilità ciclabile e pedonale .

11. Nelle zone all'esterno dei centri edificati, fatte salve le deroghe e le prescrizioni particolari di cui ai commi successivi, gli arretramenti da tenere dal confine stradale non possono essere inferiori a m.3,00.
12. Sono previsti maggiori arretramenti per l'allineamento con recinzioni preesistenti che l'Amministrazione Comunale intenda confermare.
13. Nelle aree industriali le nuove recinzioni e la ricostruzione delle esistenti dovranno rispettare un arretramento minimo di mt. 5,50 dall'asse delle strade esistenti o previste;
14. Ad esclusione delle zone agricole, l'area interposta fra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere adeguatamente sistemata con la formazione di un marciapiede avente larghezza di m.1,50 e uno spazio di parcheggio o altra sistemazione eventualmente richiesta dalla Amministrazione Comunale, adatta all'utilizzo dell'area, che comunque contempra il mantenimento di tale spazio libero al piano stradale.

11.2 - Accessi carrai

(testo in parte traslato dal precedente art.6 par.6.7)

15. Per la realizzazione degli accessi carrai devono essere rispettate le condizioni previste dall'art.46 del Regolamento di esecuzione del codice della strada (D.P.R. 16/12/1992 n.495);
16. **I nuovi** Gli ingressi carrai **e la ricostruzione di quelli esistenti** dovranno rispettare i seguenti arretramenti dal filo carreggiata esistente, o in progetto:
 - per gli insediamenti residenziali, **agricoli** ed assimilabili: m.5.
 - per gli insediamenti produttivi m.7,5 **ed avere una larghezza minima di m.6.**
17. E' ammessa, a discrezione dell'A.C., la deroga agli arretramenti di cui sopra nel centro storico e, **per gli edifici esistenti, realizzati anteriormente alla adozione del PRGC vigente** ~~nelle altre zone del nucleo urbano antico~~ ove sia dimostrata la impossibilità di realizzare arretramenti.

art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali

(definizione introdotta per l'adeguamento al Testo Unico Edilizia – DPR 380/2001)

1. Agli effetti della applicazione delle norme di cui all'art.3 c.1 lett.e6) del T.U. dell'Edilizia si definiscono pertinenze i fabbricati accessori, i manufatti e gli impianti funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Le strutture pertinenziali devono sempre essere riferite all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono elemento di completamento della funzione primaria e non possono essere utilizzate disgiuntamente dall'unità medesima né per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Inoltre non possono essere frazionate dall'edificio a cui sono asservite né cedute disgiuntamente dall'edificio medesimo.
3. La documentazione tecnica allegata alla istanza con la quale viene richiesta l'edificazione di tali manufatti deve chiaramente indicare l'unità immobiliare alla quale le pertinenze sono legate da vincolo.
4. Salvo specifiche deroghe indicate nelle presenti norme, le strutture pertinenziali devono comunque giacere sull'area di pertinenza dell'edificio principale.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
 1. I **bassi fabbricati** destinati a deposito ed autorimessa, e le **verande** aventi le caratteristiche e nei limiti di superficie indicati al successivo art.14;
 2. I **fabbricati interrati** destinati a cantina, autorimessa, deposito ed altri usi comunque accessori all'abitazione, nel limite della superficie coperta dell'edificio principale incrementata del 50%. Si considerano interrati i fabbricati avente l'estradosso a quota inferiore rispetto a quella del piano di campagna sistemato e avente la superficie perimetrale a contatto con il terreno da almeno 3 lati.
 3. I **volumi tecnici** di cui al precedente art.9.2;
 4. I **porticati e le pensiline** realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, nel limite del 25% della superficie coperta esistente, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura ammesso.
 5. Le **recinzioni, i muri di contenimento e le cancellate** (art.11 delle presenti NTA);
 6. Le **pavimentazioni esterne**, delle aree di pertinenza di edifici esistenti, a condizione che sia previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
 7. Le **serre domestiche** per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo.
 8. **Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero** (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc...) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qualora non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.
 9. **Altri impianti ed infrastrutture** quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti

infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illuminazione esterna.

10. **Altri manufatti** quali: forni, barbecue, fontane, fioriere, pergole, gazebi, nel limite di superficie coperta complessiva pari al 25% dell'edificio a cui sono asserviti (limite ammissibile).
6. Nel Centro Storico le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate al successivo art.22 e le opere di cui ai punti 1) 3) 4) 5) 7) 8) 9) 10) del precedente comma 5, eventualmente consentite dalle presenti norme, sono da considerarsi nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.

art.14 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle verande

(Normativa traslata con integrazioni e modifiche dall'art.5 par. 5.8 e 5.9 e art.11 par.11.4)

14.1 - Bassi Fabbricati

1. Si intendono quegli edifici ad uso diverso da quello abitativo, a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a:
 - autorimesse individuali o collettive;
 - depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili.
2. La realizzazione di bassi fabbricati è ammessa in tutte le aree edificate o edificabili, a tal fine delimitate dal PRGC a destinazione residenziale, comprese le residenze in area agricola.
3. La realizzazione di tali manufatti può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria e/o territoriale e ai rapporti di copertura previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora rispettino i seguenti criteri:
 - la superficie *coperta* complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non sia superiore ad 1/8 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza; mq.25 sono consentiti anche se eccedono tale rapporto;
 - aventi un'altezza massima dalla quota ~~media di riferimento del piano di campagna~~ definita al precedente art.5 – punto 5.1 5.3, ~~all'intradosso~~ ~~all'estradosso~~ della copertura ~~piana non superiore a mt.2,50 e all'intradosso della trave di copertura più alta o del colmo non superiore a mt. 3,00.~~
 1. mt. 2,50 in caso di tetto piano;
 2. m. 2,50 al piano gronda e m.4,00 all'estradosso del colmo nel caso di tetto a falde:
 - La copertura a falde deve avere caratteristiche e pendenza simile a quella del fabbricato principale, e comunque compresa fra il 30% e il 50%.
 - Nel caso di realizzazione di bassi fabbricati in aderenza al fabbricato principale le caratteristiche tipologiche debbono essere coerenti con quelle dell'edificio medesimo.
4. I bassi fabbricati possono essere costruiti direttamente sui confini di proprietà a condizione che l'altezza in estradosso della copertura rispetto al piano di campagna del terreno confinante, misurata su tutta la linea di confine, non sia superiore a m.2,50. In tutti gli altri casi la distanza minima è fissata in m.5,00 salvo accordo fra confinanti che consenta di derogare a tale limite.
5. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
6. Nel Centro Storico i bassi fabbricati:
 - potranno essere costruiti soltanto in aderenza a costruzioni preesistenti
 - dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e dei materiali indicate all'art.32 del Regolamento Edilizio.

- la realizzazione nei cortili è ammessa esclusivamente nei casi in cui, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, non vengano pregiudicati gli spazi di accesso, di manovra e di parcheggio ed inoltre la realizzazione dei manufatti non rechi pregiudizio alle caratteristiche ambientali dell'insieme interessato.
7. E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione di bassi fabbricati e tettoie con la stessa complessiva superficie preesistente, in posizione planimetrica in tutto o in parte diversa rispetto a quella originaria, anche se non vengono rispettati i limiti di superficie di cui al precedente comma 2° - punto a), a condizione che vengano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici previsti dal presente articolo e che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta.

14.2 - Verande

In tutte le aree di PRGC, ad esclusione del Centro Storico e degli edifici di valore storico o documentario, è ammessa la realizzazione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze alle seguenti condizioni ::

- il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento , almeno per 2/3 trasparenti ed amovibili, della tipologia accettata dal Comune;
- Il volume della veranda sia verificato negli indici di densità previsti per la zona urbanistica in cui si colloca l'edificio, salva la possibilità di operare la verifica con l'intervento di cui al precedente art.8 – punto E3.
- per gli edifici con tipologia condominiale venga preventivamente presentato un progetto unitario esteso a tutto l'edificio al quale ogni successivo intervento sarà tenuto ad informarsi, che preveda l'impiego di materiali e soluzioni progettuali coerenti con la tipologia dell'edificio esistente o in progetto;
- la superficie in pianta non deve superare i mq. 9,00 e la profondità deve essere compresa nel limite di m. 2,00;
- La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima.
- non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici, e comunque finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da esse direttamente accessibili;
- non venga alterata la sagoma dell' edificio determinata dai solai permanenti esistenti;

La limitazione di cui al comma precedente può essere derogabile qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) i locali che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
 - 2) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso
- Non vengano installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio

- dell'unità immobiliare interessata.
- Siano verificate e rispettate le normative in materia di sicurezza.

art.15 - Parcheggi privati

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per la destinazione residenziale direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
 - b) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico (mq.75 / addetto di SIp) con un minimo del 10% della Superficie fondiaria.
2. La dotazione minima di posti auto è determinata dividendo per 20 la superficie a parcheggio derivante dal calcolo di cui al precedente comma 1 e arrotondando per eccesso il risultato; Deve essere comunque garantita una dotazione minima di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, elevabile a 2 posti auto nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale.
3. Tali aree, localizzate in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e in modo tale da non creare impedimento alla circolazione, dovranno essere opportunamente attrezzate ed evidenziate sull'elaborato grafico di progetto in scala idonea nonché sul luogo con opportuna indicazione.
4. In assenza di dismissioni per parcheggi pubblici, almeno 1/2 delle aree di cui ai commi 1 e 2 deve essere direttamente accessibile dal suolo pubblico, senza barriere, esternamente alle eventuali recinzioni.
5. Nel Centro Storico, qualora venga dimostrata ed accertata l'impossibilità di reperire idonei spazi nelle pertinenze dell'immobile oggetto di intervento potrà essere ammesso, a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, la individuazione e la sistemazione a parcheggio della corrispondente superficie prescritta, su area ubicata a distanza dal fabbricato non superiore a m.300 o, in alternativa, la monetizzazione al Comune della medesima superficie.

art.16 - Perequazione urbanistica

1. Nelle aree destinate a Impianti e Servizi Pubblici individuate al successivo art.41, cui il PRGC assegna una densità territoriale propria, i diritti edificatori possono essere utilizzati in aree di completamento o di nuovo impianto, nel rispetto dei limiti di densità indicati nelle schede di zona.
2. L'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune.
3. Nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi, entro i termini di validità del PRGC vigente.
4. In caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune.
5. Il principio di perequazione è applicabile anche nei casi di acquisizione, da parte della Amministrazione Comunale, di immobili per adeguamenti ai tracciati di viabilità o per la realizzazione di impianti e infrastrutture di interesse pubblico. In tali casistiche il limite di Sul è pari a mq. 3.000 nell'arco temporale di validità del PRGC vigente.

Art.17 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale

1. Si richiamano integralmente i criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.8 del D.Lgs 114/98 nei quali sono individuati:
 - L'addensamento storico rilevante "A1";
 - La localizzazione urbana non addensata "L1"
2. La perimetrazione degli addensamenti è riportata sulla tav." 7" "Indagine commerciale - Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni " (scala 1/5000).
3. L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni dettate dai Criteri Commerciali è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.
4. L'insediamento delle medie strutture di vendita è consentito esclusivamente nell'addensamento e localizzazione commerciale sopra indicati.
5. Per le categorie commerciali ammesse negli addensamenti e nelle localizzazioni si fa espresso riferimento alla tabella delle compatibilità tipologico-territoriali dello sviluppo urbano contenuta nei medesimi criteri soprarichiamati.

TITOLO III

VINCOLI DI INTERVENTO

art.18 – Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli

1. Il PRGC individua a livello cartografico e normativo le aree di salvaguardia e di rispetto nonché le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolare; per quanto non è contenuto e prescritto nelle norme e cartografie del presente PRGC, si fa riferimento ai disposti degli articoli 24-27-28-29-30-31 della L.R. n.56/77 e s.m.i..
2. In sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o in sede di richiesta del titolo abilitativo, le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali e /o artificiali, sulla natura ed estensione del vincolo, intervenuti o previsti.
3. *I vincoli sono suddivisi in:*
 - **Vincoli per la protezione del territorio, riguardanti gli aspetti geologici, idrogeologici;**
 1. *prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);*
 2. *prescrizioni generali di carattere geologico ed idrogeologico;*
 3. *Fasce di rispetto dai corsi d'acqua;*
 4. *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate;*
 - **Fasce di rispetto da infrastrutture e da impianti tecnologici;**
 1. *Fasce di rispetto, arretramenti ed allineamenti sui cigli stradali;*
 2. *Fascia di rispetto della linea ferroviaria;*
 3. *Aree di rispetto cimiteriale;*
 4. *Fasce di rispetto degli elettrodotti;*
 - **Vincoli a tutela dei beni culturali e ambientali;**
 1. *Beni culturali vincolati a norma del titolo I° del D.lvo 29/10/1999 n.490 e art.24 L.R. n. 56/77;*
 2. *Beni paesaggistici e ambientali vincolati a norma del titolo II° del D.lvo 29/10/1999 n.490*
 3. *Area Contigua della Stura di Lanzo.*
 4. *Prescrizioni relative alle attività commerciali.*
 5. *Misure di tutela della rete ecologica, del verde e degli spazi naturali – forme di mitigazione e compensazione ambientale.*

art.19 - Vincoli per la protezione del territorio

19.1- PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

1. Con riferimento alle tavv. 3a, 3b e 4 riportanti le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise per classi di pericolosità.
2. Si precisa che la suddivisione in classi di pericolosità geologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica è stata realizzata ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP/1996 e relativa NTE/1999, fatta salva l'eventuale applicabilità delle norme di cui al successivo art.19.4 per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate.

CLASSE I

PERICOLOSITÀ: nulla o trascurabile

IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008.

CLASSE II

Pericolosità: moderata

Aree caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità legata al drenaggio superficiale e/o all'eventualità di allagamento ad opera di acque con battente idraulico limitato e bassa energia e/o alla superficialità della falda idrica.

IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14.01.2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, circostante.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'accertamento delle condizioni morfologiche ed idrogeologiche locali e al rispetto di un adeguato franco di sicurezza rispetto al livello di massima escursione della falda. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate su rilevato ad una quota indicativa di 1 m dal piano campagna; il rilevato dovrà limitarsi alla sagoma dell'edificio e relativa fascia perimetrale (da escludersi la sopraelevazione di aree estese).

CLASSE IIIA

Pericolosità: elevata

Sono individuate tre sottoclassi:

Sottoclasse IIIa1: aree inedificate ricadenti nelle Fasce Fluviali A e B del T. Stura di Lanzo, compresa la scarpata di terrazzo in sinistra idrografica.

Sottoclasse IIIa2: aree inedificate lungo la rete idrografica minore o in ambiti morfologicamente depressi, caratterizzate da possibili problemi di allagamento, ristagno idrico e/o emergenza della falda superficiale.

Sottoclasse IIIa3: aree inedificate ricadenti all'interno della fasce di rispetto geometriche lungo i corsi d'acqua minori (fasce di inedificabilità assoluta); l'ampiezza della fascia è da intendersi come misurata dal ciglio della sponda, pertanto la perimetrazione in Tav. 6G alla scala 1:5000 è solo indicativa e dovrà essere verificata a scala adeguata in sede progettuale.

IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Sono in generale ammessi, previa verifica di compatibilità, utilizzi del suolo che non comportano l'insediamento di strutture fisse quali, ad esempio, quelli legati ad attività turistico - ricreative o sportive (ad es. percorsi sportivi attrezzati, aree di sosta, aree pic-nic, ecc.). Sono inoltre consentiti gli interventi di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica.

CLASSE IIIB

Pericolosità: da elevata a molto elevata

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, da attuarsi nell'ambito di specifici cronoprogrammi

IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

Classe IIIB2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Classe IIIB3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Classe IIIB4: anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Gli interventi consentiti (sia prima che dopo l'attuazione dei cronoprogrammi), sono definiti nel dettaglio secondo quanto previsto al § 7.1 "Interventi edilizi ammessi per le classi di sintesi" della Parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417/2014 (rif. punti 7.1 a, b e c (carico antropico) e tabella degli interventi massimi consentiti).

TABELLA DEGLI INTERVENTI MASSIMI CONSENTITI DI CUI AL § 7.1 "Interventi edilizi ammessi per le classi di sintesi" della Parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417/2014								
CLASSI DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4		
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P	
manutenzione ordinaria e straordinaria		X	X	X	X	X	X	
restauro e risanamento conservativo		X (1)	X	X (1)	X		X (1)	
adeguamento igienico - funzionale		X (2)	X	X (2)	X (2)		X (2)	
ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		X		X			
	con frazionamento		X		X (3)			
ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		X		X			
	con frazionamento		X		X (3)			
recupero sottotetti L.R. 21/98		X (4)	X	X (4)	X		X (4)	
ampliamento in pianta			X		X (5)			
ampliamento in sopraelevazione		X (6)	X	X (6)	X		X (4)	
demolizione		X	X	X	X	X	X	
sostituzione edilizia			X		X (5)			
nuova costruzione			X					
ristrutturazione urbanistica			X					
cambio di destinazione d'uso			X		X (3)			
cambio di destinazione d'uso che non aumenta il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc...)			X		X		X	
NOTE:	A	normativa riferita alla situazione PRIMA della realizz. opere di riassetto territoriale						
	P	normativa riferita alla situazione DOPO la realizz. opere di riassetto territoriale						
	X	intervento ammesso						
	(1)	senza cambio di destinazione d'uso						
	(2)	max 25 mq.						
	(3)	solo a seguito approfondimenti § 6 parte I dell'allegato "A" alla DGR 64-7417/2014						
	(4)	no a nuove unità abitative						
(5)	ampliamenti con max 20% o 200 mc. - no a nuove unità abitative							
(6)	solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.							

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO TERRITORIALE

Il Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb sono definiti dal punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. P.G.R. n° 7/LAP, che, in particolare, specifica quanto segue:

"La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate."

19.2 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDRO-GEOLOGICO

19.2.1 Norme tecniche per le costruzioni (NTC08)

In tutte le classi e sottoclassi, gli interventi consentiti sia pubblici che privati, dovranno attenersi a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni” e s.m.i, e relativa Circ. LL.PP. 02/02/2009 n. 617; gli elaborati progettuali dovranno quindi comprendere la “Relazione Geologica”, la “Relazione Geotecnica” e la “Relazione sulla Modellazione Sismica”:

- la “Relazione Geologica” (§ 6.2.1 delle NTC08), supportata da opportune indagini in sito, avrà per oggetto il modello geologico e la fattibilità dell'intervento in funzione della pericolosità, dei vincoli e degli eventuali condizionamenti di carattere geologico, e dovrà accompagnare gli elaborati progettuali sin dalle prime fasi dell'iter autorizzativo (es. parere preventivo, studio di fattibilità, progetto preliminare, progetto architettonico, strumenti urbanistici esecutivi etc.); l'elaborato dovrà fare specifico riferimento agli studi geologici del PRG ed individuare l'intervento su stralci della cartografia geologica allegata al PRGC;
- la “Relazione Geotecnica” (§ 6.2.2 e § 6.2.3 delle NTC08), avrà per oggetto la caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo, il modello geotecnico e le verifiche della sicurezza e delle prestazioni geotecniche attese del complesso opera - terreno di fondazione; la relazione, supportata da opportune indagini, dovrà far riferimento al progetto strutturale esecutivo e alla Relazione Geologica.
- la “Relazione sulla Modellazione Sismica” (§ 3.2 delle NTC08) potrà costituire un elaborato progettuale indipendente o essere compresa nella Relazione Geologica (elementi descrittivi e parametrici finalizzati alla modellazione sismica e all'attribuzione della categoria sismica di suolo), e nella Relazione Geotecnica (comportamento dinamico del “volume significativo” del terreno con le relative verifiche delle opere e sistemi geotecnici soggetti ad azioni sismiche ai sensi del § 7.11 delle NTC08)

19.2.2 Altri aspetti prescrittivi

- 1) Mediante opportune indagini geognostiche e topografiche deve essere definita la fattibilità dell'intervento in funzione della soggiacenza della falda superficiale e/o delle eventuali problematiche connesse a fenomeni di allagamento o difficoltà di drenaggio superficiale. Dovranno essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (ad es. costruzione su rilevato, sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, collocazione impianti tecnici).
- 2) Ogni intervento che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'“invarianza idraulica” (ai sensi del punto 1.7, Parte II dell'Allegato A della D.G.R. n°64-7417 del 07-04-2014). Dovranno essere valutate le portate meteoriche in funzione del grado di impermeabilizzazione dell'area interessata e delle intensità di precipitazione stimate secondo i parametri della “Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica” del P.A.I. (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, 26 aprile 2001 n. 18/2001 - “Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico”); dovrà inoltre essere indicato il sistema di smaltimento

- previsto con relativo dimensionamento (es. immissione nella rete fognaria o in corsi d'acqua, sistemi a tenuta o di dispersione nel sottosuolo, ecc).
- 3) Nel caso di interventi lungo la rete idrografica minore deve essere verificata la fattibilità in funzione delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta: l'ampiezza della fascia, misurata dal ciglio della sponda, deve essere rilevata nel dettaglio e rappresentata a scala adeguata sulle tavole di progetto; dovranno essere salvaguardate le sezioni di deflusso esistenti ed è vietato l'intubamento.
 - 4) Nel caso di interventi lungo la rete irrigua minore rappresentata in Tav. 2G, dovrà essere garantita l'efficienza dei fossetti e delle opere eventualmente esistenti (ad es. le paratoie); eventuali interventi di spostamento del tracciato o intubamento potranno essere concordati con l'Amministrazione comunale e/o l'ente gestore, prevedendo comunque gli accorgimenti necessari per le attività di pulizia e manutenzione;
 - 5) Per le aree in Classe II, nel caso di interventi di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei corsi d'acqua (naturali o artificiali), dovrà essere effettuato uno studio geomorfologico ed idraulico approfondito (in condizioni di moto uniforme, vario o permanente) che verifichi la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso e le criticità che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie, nonché gli opportuni interventi di manutenzione.
 - 6) Per le aree in Classe IIIb, nell'ambito del cronoprogramma degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio potranno essere individuati ulteriori aspetti prescrittivi specifici.
 - 7) In conformità con quanto previsto per le aree in dissesto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I. (di seguito riportato), qualsiasi intervento consentito nelle classi IIIa, IIIb2, IIIb3 e IIIb4 dovrà essere accompagnato da un atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

19.2.3 Opere di interesse pubblico in zone soggette a pericolosità geologica

Come previsto dalla DGR 15-2555 del 09/12/2015, per opere d'interesse pubblico s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali. Compete all'Amministrazione comunale dichiarare che l'opera non è altrimenti localizzabile sotto il profilo tecnico, in quanto non sussistono alternative alla localizzazione dell'opera medesima al di fuori delle zone soggette a pericolosità geologica elevata e molto elevata.

Nel territorio comunale di Villanova Canavese per "zone soggette a pericolosità geologica" sono da intendersi tutte quelle ricadenti nelle classi IIIa e IIIb rappresentate nella Tav. 6G, comprendenti anche le fasce fluviali individuate dal PAI, le aree EeA (ed EmA), le fasce lungo i corsi d'acqua minori e la scarpata di terrazzo a valle del concentrico.

Nelle Fasce Fluviali A e B si applicano i disposti dell'art. 38 delle norme di attuazione del PAI: "Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, 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 devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni

e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente (...). Per l'individuazione dell'Autorità competente, nonché per gli indirizzi e le prescrizioni tecniche per la predisposizione degli studi di compatibilità, si rimanda alle specifiche direttive dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (deliberazioni del Comitato Istituzionale n°2 del 11/05/1999 e n°10 del 05/04/2006).

Nelle aree in Classe IIIa individuate in destra idrografica della Stura di Lanzo (esterne alle Fasce Fluviali), le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili sono consentite previo studio geologico – geomorfologico – idraulico di dettaglio che ne verifichi e certifichi la fattibilità. A titolo non esaustivo tali opere potranno comprendere viabilità, percorsi ciclo-pedonali ed opere accessorie, linee aeree e relativi sostegni, condotte interrato, canali irrigui e scolmatori, ecc). Da escludersi la realizzazione di rilevati che, per, lunghezza e/o altezza e/o orientamento, possano interferire con il normale deflusso delle acque superficiali (acque meteoriche, rete irrigua, acque da tracimazione dal reticolo minore, ecc.).

Analogamente, nelle aree in Classe IIIa corrispondenti alla scarpata di terrazzo in sinistra idrografica della Stura di Lanzo, le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili sono consentite previo studio geologico – geomorfologico di dettaglio che ne verifichi e certifichi la fattibilità in relazione soprattutto alla stabilità del pendio naturale e dell'insieme opera pendio; saranno da preferirsi soluzioni progettuali che prevedano il ripristino delle condizioni morfologiche originali o che comunque limitino il più possibile gli interventi di sbancamento e riporto.

Le opere che dovessero interferire con i canali irrigui e le relative fasce di rispetto saranno consentite previo studio geologico – geomorfologico – idraulico di dettaglio che ne verifichi e certifichi la fattibilità e previo parere dell'Ente gestore.

19.3 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

1. Nella seguente tabella, anche in riferimento alle considerazioni di cui ai successivi punti 2-6 si riportano le ampiezze delle fasce di rispetto (di inedificabilità assoluta) dei principali elementi della rete idrografica minore.

denominazione	fascia di rispetto sponda destra (m)	fascia di rispetto sponda sinistra (m)	note
Rio Ronello	limite geomorfologico	50	(1)
Rio Meano	ciglio terrazzo	50	
Bealera di Nole	10 (5)	10 (5)	(2)
Canale di Ciriè/ Disturba	10	10	
Rio fra Case Degiorgis e C.na Salvinetto	5	5	
fossetto presso Case Degiorgis	5	5	
NOTE:			
<i>(1) in sponda destra la fascia di rispetto cade oltre il confine comunale ed è data dalla presenza di pendii e terrazzi naturali</i>			
<i>(2) la fascia di rispetto da 10 m nei settori inedificati fra Via I. Magnoni e Strada Vecchia di Lanzo (compresa la derivazione dell'Aivè), si riduce a 5 m nei settori edificati</i>			

2. Le porzioni di territorio inedificate comprese entro le fasce di rispetto sono assoggettate ai vincoli relativi alla Classe "IIIa", mentre per le porzioni edificate esistenti sono assoggettate alle prescrizioni della classe (IIIb3),
3. Gli interventi eventualmente consentiti possono essere attuati soltanto a condizione che la loro fattibilità venga accertata da specifiche indagini idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità, che dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.
4. E' fatto comunque salvo il rispetto della distanza minima prescritta dal R.D. 25/07/1904 n.523.

19.4 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267, individuate sulle tavv.P3a e P3b non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico;
2. Sono comunque soggette a vincolo le zone boscate secondo la definizione dell'art.1 della L.R. 9 agosto 1989, n.45.
3. Ogni intervento ed attività che comporti modificazione o trasformazione d'uso del suolo è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui alla L.R. 21 marzo 1984, n. 18. si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 agosto 1986, n. 34 e dell'art.6 della L.R. 9 agosto 1989 n.45.

art.20 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere

20.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI

1. A protezione dei sedimi viari esistenti ed in progetto sono costituite fasce di rispetto in edificabili.
2. In carenza di specifiche indicazioni cartografiche valgono le norme dettate dal Nuovo Codice della strada di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 ed al relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
3. In generale, all'esterno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - a) Strada Provinciale n.2 "di Germagnano" e n.24 "di Villanova": m. 30,00.
 - b) Strade Comunali: m. 20,00;
 - c) Strade vicinali: m. 10,00;
4. Per gli edifici ubicati all'esterno del centro abitato ma all'interno delle zone edificate o previste come edificabili dal PRGC, le distanze succitate si riducono a m.20,00 per le strade indicate al punto a), a m. 10,00 per le strade di cui al punto b) e a m. 5,00 per gli altri tipi di strade.
5. Per le strade pedonali e quelle veicolari private gravate di servitù di pubblico transito avente sezione trasversale inferiore a mt. 5 l'arretramento minimo è fissato in mt.3;
6. Nelle fasce di rispetto delle strade pedonali è comunque consentita la realizzazione di locali e manufatti interrati, a condizione che venga garantita una sezione stradale minima di m.2.
7. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono le seguenti:
 - a) per interventi su edifici esistenti, comprese le sopraelevazioni consentite dal PRGC, vanno osservati gli allineamenti in atto, salvo possibilità di deroghe consentite esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e di documentate e giustificate esigenze;
 - b) per gli interventi di completamento e di nuovo impianto la distanza minima dei fabbricati dalle aree destinate alla viabilità (confine stradale), ivi compresi piazzali e parcheggi pubblici è di ml. 5,00; E' ammessa la deroga alle succitate distanze soltanto in presenza di un allineamento in atto che il Comune intende confermare.
 - c) per le aree ad insediamento produttivo di nuovo impianto l'arretramento minimo di cui al precedente punto b) è fissato in mt.10,00 dal confine stradale.
8. Impregiudicate le altre distanze sancite nel presente articolo, la distanza minima delle costruzioni da strade private esistenti o comprese nei P.E.C. non può essere inferiore a 3 ml. qualora non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada.
9. Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni; sono consentiti, esclusivamente, i seguenti interventi:

- realizzazione di recinzioni come disciplinate al precedente art.12;
 - formazione di parcheggi in superficie;
 - formazione di strade private e consortili;
 - realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.)
 - cabine elettriche di trasformazione di cui al precedente art.10 nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.
 - Impianti a titolo precario per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati.
10. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.
 11. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento di cui al presente articolo sono ammessi interventi di cat. A) B) C) D) E2) E3) del precedente art.7 a condizione che gli eventuali ampliamenti consentiti dalle normative di zona (interventi di cat.E2) "completamento" e cat. E3) "adeguamento igienico funzionali") siano realizzati sul fronte opposto al sedime stradale.
 12. Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga interamente all'esterno della fascia di rispetto o di arretramento prevista.

20.2 – FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA FERROVIARIA

1. Lungo la linea ferroviaria si applicano le norme degli artt.40-42-49-52-54 del tit: III del D.P.R. 11/07/1980 n.753.
2. In particolare, chi intende intervenire nei modi e nelle forme ammesse all'interno della fascia di rispetto di mt. 30,00 della ferrovia Torino – Ceres, dovrà ottenere, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo ad edificare, il relativo Nulla Osta per le opere in progetto da parte dell'Ente interessato secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 2/R.

20.3 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto del cimitero risulta essere rappresentata in cartografia.
2. È consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.
3. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono unicamente consentiti i seguenti interventi:
 - chioschi e attrezzature al servizio del cimitero stesso,
 - parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati;
 - colture arboree industriali;
4. Ai sensi dell'art.28 della Legge 1 agosto 2002 n.166, sugli edifici esistenti sono consentiti:
 - gli interventi conservativi di cui ai punti A) B) C) D1) e D2) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti;

- adeguamenti igienico-funzionali entro volumi aggiuntivi di cui al punto E3) del precedente art.8, nel limite di ampliamento del 10% rispetto all'esistente;
- mutamenti di destinazione d'uso, purché compatibili con la destinazione di zona.

20.4 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare e dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e dal DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione e di obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.
2. In riferimento alle seguenti normative e indirizzi guida:
 - DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”;
 - “Linee Guida per l’applicazione del § 5.1.3 dell’Allegato al DM 29.05.08 - Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche”, fornite dall’ente gestore (Enel),

per i tratti di elettrodotto con linea aerea MT, si prevedono distanze di prima approssimazione (DPA), intese come proiezioni al suolo da entrambe i lati rispetto alla linea dei conduttori M, pari a 10 m_(rif. fig. 2 e Allegato B delle suddette “Linee Guida per l’applicazione del § 5.1.3 dell’Allegato al DM 29.05.08”). Tali DPA sono riportate in cartografia (tavv. 4 e 5).
3. Compete in ogni caso al proprietario/gestore dell’impianto/linea determinare e comunicare al Comune, i dati per il calcolo e l’ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008.
4. Compete a chi intende edificare, l’attivazione delle procedure per richiedere lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l’intervento richiesto.

art.21 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

21.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL' ART.24 L.R. 56/77.

1. Ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 il P.R.G.C. individua i seguenti beni Culturali Ambientali:
 - a) Singoli edifici o complessi architettonici e manufatti aventi valore storico-artistico e/o ambientale non compresi negli elenchi di cui al titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - a1) Chiesa Parrocchiale;
 - a2) rudere di muratura in pietra del ricetto
 - b) Sono comunque sottoposti ai disposti del titolo I° del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tutti gli immobili con più di 50 anni di proprietà di Enti, Istituti legalmente riconosciuti, Associazioni e persone giuridiche private, senza fini di lucro.
 - c) Le parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico;
 - d) Le parti di territorio aventi interesse paesaggistico ed ambientale:
 - o vincolate ai sensi dell'art.142 del D.L.vo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (vedi succ. par.22.2);
 - o il biotopo di interesse comunitario, (in adiacenza al torrente Stura di Lanzo).
2. Gli edifici di cui al precedente comma, punto a) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
3. Nelle parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico, di cui al comma 1 - punto c), è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.
4. Per tutte le tipologie di intervento ammesse sugli edifici di cui al precedente comma 1 lett. a) b) e c) i materiali utilizzati dovranno essere tali da ricondurre gli edifici alle caratteristiche tipologiche tradizionali e ricorrenti delle costruzioni tipiche locali secondo le modalità e le limitazioni di cui ai all'art.32 del Regolamento Edilizio.

21.2 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42 PARTE TERZA.

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.142 del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":
 - I torrenti Stura di Lanzo, il rio Ronello e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m.150;
 - L'ambito costituito dalla "Area contigua della Stura di Lanzo" (vedi succ. paragrafo 22.3);
 - Le aree soggette ad usi civici (art. 142 lett. h)) e le aree boscate;
2. Si considerano aree boscate i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva e i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco, secondo la definizione contenuta nell'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e nel complesso in relazione alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009 e smi.

3. Ai fini della applicazione dei precedenti commi si precisa che il vincolo paesaggistico sussiste sulle aree come sopra definite, ancorché non cartograficamente individuate. Qualora viceversa un'area individuata cartograficamente non rivesta le caratteristiche di cui all'art.146 del D.lvo n.42/2004, il richiedente il titolo abilitativo potrà dimostrare tale condizione allegando all'istanza perizia redatta da tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica.
4. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1 hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione dalla Regione Piemonte per la realizzazione di qualsiasi intervento che introduca modificazioni al loro aspetto esteriore, ai sensi dell'art.151 del D.lvo 42/2004.
5. Nei casi contemplati dalla Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i. la autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata dal Comune, nei modi e nei termini previsti dalla L.R. medesima.
6. Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG:
 - a) le edicole votive e cappelle isolate sorte lungo gli antichi percorsi campestri;
 - b) i lavatoi di corredo ai corsi d'acqua e bealere artificiali;
 - c) i monoliti lapidei o le colonne in muratura e non, di corredo dei vigneti di vecchio impianto.

21.3 - AREA CONTIGUA DELLA STURA DI LANZO

1. La cartografia di Piano Regolatore individua i confini dell'area inclusa nell' "Area contigua della Stura di Lanzo" istituita sul territorio della ex Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo, dalla Legge Regionale n.19 del 29/6/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" e s.m.i.;
2. Il PRGC attribuisce a tale area particolare valore di pregio paesaggistico, ambientale e culturale e come tale da salvaguardare;
3. Le disposizioni normative della succitata L.R. n.19/2009 si intendono integralmente recepite, fatta salva l'applicazione delle norme di PRGC qualora più restrittive.

21.4 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali sono assoggettati alle disposizioni contenute nel presente articolo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
3. In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Per le vetrine da realizzare verso spazi pubblici negli edifici di cui all'art.1 let.b) del presente articolo, la Commissione Edilizia potrà ammettere limitate deroghe alla dimensione delle aperture, comunque nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

21.5 – MISURE DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI – FORME DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE.

1. Qualsiasi intervento nell'ambito degli elementi della **rete ecologica** dovrà sempre garantire in modo unitario, un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, in equilibrio tra loro.
 2. In particolare non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo anche nel caso di superfici prive di elementi arborei e non è permessa la variazione dell'uso del suolo, mantenendo la gestione agricola e naturalistica delle aree.
 3. E' inoltre vietata l'eliminazione definitiva e totale delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati; qualora non differibile, deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente, nell'ambito del medesimo corridoio ecologico.
 4. Al fine di conservare un buon livello di naturalità dei **corpi idrici**, essenziale anche per le finalità di connessione ecologica, di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, perseguite dal piano, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) non sono ammessi incanalamenti di lunghi tratti, riduzioni delle sezioni ed eliminazione della vegetazione pertinente.
 - b) nelle aree di pertinenza dei corpi idrici sono da incentivare:
 - la libera evoluzione della vegetazione spontanea o la creazione di una fascia di vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua naturali;
 - la creazione di una fascia di vegetazione riparia o di filari arborei/siepi di specie autoctone lungo i canali artificiali;
- Gli interventi di rinaturalizzazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata.
5. Qualsiasi intervento su **esemplari arborei** d'alto fusto caratterizzati da un'età di almeno 100 anni e/o di diametro di almeno 150 cm, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale. Così pure dovrà essere preventivamente autorizzato l'abbattimento di piante dei filari lungo rogge e canali o strade di antico impianto.
 6. È fatto divieto di eseguire spandimento o deposito di materiale inerte o di altro genere affine proveniente da attività edilizia su suolo naturale, anche agricolo.
 7. Per i **nuovi insediamenti** e, comunque, in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, si prescrive:
 - nelle zone con bassi valori di soggiacenza della falda: l'utilizzo di accorgimenti e precauzioni sia per evitare in fase di cantiere l'inquinamento delle matrici idriche, sia per minimizzare il rischio di allagamenti ad intervento realizzato.
 - l'obbligo di mantenere una quota di almeno il 30%, sul totale delle superfici da destinare a parcheggio, di superfici permeabili con l'utilizzo di pavimentazione drenante, con eventuali inerbimenti.
 - L'obbligo di salvaguardare gli elementi storicamente connotanti il paesaggio quali: alberature, filari dei viali d'ingresso ai poderi, macchie di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, siepi di chiusura, orti, la rete

stradale rurale ecc., riproponendo, se possibile, gli stessi elementi all'interno di un progetto complessivo di rivalorizzazione.

- In caso di abbattimento di specie arboree è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature in compensazione, di essenza e specie concordate con il Comune.
 - Per gli interventi che possano comportare una diminuzione della naturalità dei luoghi, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'attuazione di interventi compensativi di miglioramento ambientale di ambiti degradati anche in aree diverse da quelle oggetto di intervento quali, ad esempio: sistemazioni spondali dei principali rii, ripristini di tratti di piste ciclabili esistenti, interventi di rinaturalizzazione di zone marginali delle zone boscate di versante;
 - per le aree di cui si prevede la destinazione a verde: forme di piantumazione e ripristino della naturalità con specie autoctone presenti nella zona, localizzate razionalmente nel lotto in riferimento a studi di inserimento paesaggistico ambientale da realizzarsi nelle fasi progettuali.
 - Per gli interventi a prevalente destinazione terziario-produttiva si prescrive la redazione, in fase progettuale, di studi di inserimento urbanistico ambientale, supportati da tecniche di rendering tridimensionale e di fotoinserimento per descrivere al meglio preventivamente come le nuove edificazioni si inseriranno nei contesti interessati e adotteranno criteri di sostenibilità ambientale.
8. In sede di progettazione delle opere di nuove **viabilità** si deve porre attenzione allo studio e alla distribuzione delle essenze da impiegare negli interventi di rinaturalizzazione, ricostruendo l'andamento naturale dei terreni a tratti per mitigare la rigidità geometrica dell'infrastruttura, utilizzando specie vegetali di pronto effetto al fine di realizzare al più presto elementi di caratterizzazione visuale del percorso, affiancato da opere di rinverdimento che interessino l'intero tracciato stradale
9. Per i nuovi tratti di viabilità, se parzialmente interferenti con zone a elevata naturalità e/o ai margini dell'abitato, occorre prevedere la realizzazione di varchi di passaggio per i piccoli animali e/o canalizzazioni opportune per non introdurre discontinuità eventuali della rete irrigua minore.

TITOLO IV

NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 22 - Standards Urbanistici

1. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante:
 - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nelle tabelle allegate (art 29);
 - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
2. Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
 - a) che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
 - b) che la dotazione di parcheggi afferenti insediamenti commerciali deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso secondo quanto previsto dal precedente art.8 p.to G).
 - c) che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali, in sede di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale richiede l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, anziché la dismissione.
3. 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.
4. La monetizzazione di cui al punto precedente è ammessa nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni indicate dalle normative di zona oppure, su richiesta della Amministrazione Comunale, qualora l'acquisizione delle superfici per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile,
5. Le modalità e l'ammontare della monetizzazione, di cui ai precedenti capoversi verranno fissate con Deliberazione del Consiglio Comunale ed aggiornata, di norma, annualmente in sede di approvazione del Bilancio Comunale.
6. Sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal precedente art.15.

22.1 - Insediamenti residenziali:

7. In assenza di diverse specifiche prescrizioni di zona, la dotazione minima di servizi pubblici da reperire nelle zone assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo o in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è fissata in mq. 25/abitante;

8. La dotazione di aree con destinazione a parcheggi e verde pubblico ammonta a 15,00 mq./ab.
9. La dotazione di parcheggi non può comunque essere inferiore a 2 posti auto per ogni unità immobiliare.
10. La loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
11. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nelle seguenti misure:

ZONA	INDICE RESIDENZIALE mc/ab
R1a (ex Ri)	250
R1b (ex Es)	200
R2 (ex Co)	180
R3 (ex Co*)	180

22.2 - Insediamenti produttivi:

12. Ai sensi dell'art.21.2) L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:
 - Insediamenti produttivi esistenti (zone "P1", "P4" e "P5") 10% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti.
 - Insediamenti produttivi in zone di nuovo impianto (zone "P2") 20% della superficie territoriale.
13. Tali aree dovranno essere prevalentemente destinate a parcheggi pubblici.

22.3 - Insediamenti per attività direzionali, terziarie e commerciali:

14. Le dotazioni di aree per servizi per attività direzionali, commerciali e terziarie dovranno soddisfare ai disposti del citato art. 21 punto 3) L.R. 56/77 ed in particolare:
 - aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
 - interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
15. Per la destinazione commerciale la verifica degli standard urbanistici deve essere operata nei casi di nuove aperture, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico
16. Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di S.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
17. Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture

di vendita, nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività, valgono le seguenti prescrizioni:

- per la zona “R0” Centro Storico la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 si intende già verificata al 50%; per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.
 - per le zone “R1” la dotazione è pari all’80% della superficie lorda di pavimento. E’ ammessa la monetizzazione soltanto qualora l’intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di costruire Convenzionato.
 - per le aree “R2 e R3” di completamento di nuovo impianto, la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. non è ammessa la monetizzazione.
18. Per gli interventi da attuarsi nella zona “R0” Centro Storico, le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell’esercizio commerciale oppure ad una distanza dal perimetro dell’ambito non superiore a m.100.
19. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l’acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.

Art. 23 – Norme speciali per le attività turistico-ricettive

1. Sulle aree di pertinenza degli edifici già destinati da almeno 5 anni ad attività terziarie o turistico-ricettive (T), in deroga agli indici di edificabilità, è ammessa la realizzazione di strutture precarie quali gazebo, dehors, pensiline, nel limite di mq.100 di Sul per ogni insediamento;
2. Tali strutture, che devono essere di tipo amovibile al fine di consentire la loro rimozione al termine del periodo di utilizzo, sono realizzabili a seguito di rilascio di permesso di costruire e di stipula di Convenzione con il Comune nella quale sono riportati i seguenti elementi:
 - Il vincolo di destinazione d'uso della struttura;
 - La individuazione della dotazione integrativa della dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico aventi consistenza pari al 50% della superficie della struttura;
 - L'impegno a rimuovere la struttura in caso di cessazione della attività;
 - L'impegno a rimuovere la struttura in caso di cessazione della attività;
 - Le garanzie finanziarie per gli impegni assunti e le sanzioni in caso di inosservanza.
3. La superficie della struttura rientra comunque nella superficie di somministrazione ed è pertanto soggetta all'ottemperanza di tutte le altre disposizioni stabilite dalla normativa vigente.

Art.24 – Disposizioni transitorie

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le norme e le prescrizioni del PRGC potranno essere soggette esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria ovvero subire le trasformazioni di adeguamento al PRGC.
2. Le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati antecedentemente alla adozione di progetti preliminari di varianti al PRGC, e non in contrasto con le previsioni di viabilità pubblica e con le limitazioni all'attività edificatoria di natura geologica, rimangono valide per tutta la durata delle relative convenzioni urbanistiche.
3. Con le medesime limitazioni succitate rimangono inoltre valide le previsioni delle convenzioni già approvate e stipulate nonché dei Permessi di costruire rilasciati, sino al termine di validità degli stessi.

TITOLO V

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art.25 – classificazione delle aree e norme generali

(traslato da ex art.8)

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

1. Nel presente titolo sono riportate le prescrizioni normative relative alle diverse destinazioni d'uso del suolo in cui è classificato il territorio comunale, topograficamente definite sulle tavole allegate n.3a, 3b e 4; Le aree normative, descritte nei successivi articoli, sono così classificate:
 - A) AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.
 - 1) ~~tessuto edilizio centrale di impianto~~ centro storico "R0" (ex Cs)
 - 2) ambiti ~~consolidati~~ di ristrutturazione urbanistica ed edilizia "R1a" (ex Ri)
 - 3) ambiti consolidati e da sottoporre a ristrutturazione edilizia "R1b" (ex Es)
 - 4) ~~ambiti aree residenziali~~ di completamento e ~~nuovo insediamento~~ "R2" (ex Co)
 - 5) ~~aree residenziali di nuova espansione~~ "R3" (ex Co*)
 - B) AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI
 - 6) aree per attività terziarie "T3" (ex Tc, Fa e Pr)
 - ~~7) Manifatti e insediamenti produttivi consolidati~~ "P1" (ex Ir₁₋₂₋₃₋₅₋₆₋₉₋₁₀₋₁₁₋₁₂₋₁₃₋₁₄)
 - ~~8) Ambiti produttivi di nuovo insediamento e di completamento~~ area per attività produttive di completamento e nuovo impianto "P2" (ex Ic e Te)
 - ~~9) insediamenti produttivi da riordinare e sottoposti a particolari vincoli di trasformazione~~ "P4" (ex In – Ir₄₋₈)
 - 10) insediamento esistente destinato alla produzione e commercializzazione di materiali da costruzione "P5" (ex Ip)
 - ~~8) Insediamento destinato a struttura sanitaria (Fa)~~
 - C) ALTRI TIPI DI INSEDIAMENTO
 - 11) aree agricole produttive "A1"
 - 12) aree agricole destinate alla protezione degli insediamenti "A3"
 - ~~10-13) Case sparse in territorio agricolo~~ "Cas"
 - 14) aree a parco fluviale "VS"
 - ~~9~~ 15) Zona di insediamento integrato per attività ricreative, e per il tempo libero, ricettive e residenziali "Zi"
2. Le schede di zona riportano tutte le prescrizioni di carattere urbanistico con riferimento: alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento ammessi, ai parametri edilizi ed urbanistici di cui agli artt.7, 8 e 9 delle presenti NTA, le eventuali prescrizioni particolari e una tabella che riepiloga i parametri delle diverse zone omogenee.
3. Per quanto riguarda le altre limitazioni alle attività di trasformazione del territorio occorre comunque fare riferimento a quanto prescritto dal titolo III delle presenti NTA in merito ai vincoli di intervento che sono individuati nelle cartografie allegate al PRGC.

art. 26 - CENTRO STORICO “R0” (ex Cs)

(traslato da artt.6.3 “Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole” – 7.4 “Aree destinate ad attività agricole”).

caratteri della zona	E' la porzione dell'abitato di Villanova comprendente la parte di tessuto urbano di interesse ambientale o semplicemente documentario. In tale zona sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale		
	P2	produttivo		
	C1 - C4	commerciale-terziario		
NOTE:				
Tipi di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(1)
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(1) (2)
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(2)
	E4	Sostituzione edilizia	*	(2) (3)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
<p>(1) gli interventi dovranno tendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alla valorizzazione dei caratteri architettonici nel rispetto degli originari elementi architettonici, formali e strutturali degli edifici; • alla contestuale eliminazione delle superfetazioni deturpanti e al ripristino delle caratteristiche originarie o, comunque, delle tipologie ricorrenti nel Centro Storico; <p>(2) In assenza di Piano di Recupero l'intervento è ammesso nel limite della sagoma di ingombro degli edifici esistenti; L'intervento è condizionato alla riqualificazione tipologica dell'intero edificio e dell'area di pertinenza secondo i criteri previsti dall'art.32 del regolamento Edilizio Comunale.</p> <p>(3) L'intervento, da attuarsi solo in presenza di strutture edilizie fatiscenti ed irrecuperabili dal punto di vista statico, la cui condizione dovrà essere certificata da specifica perizia tecnica è soggetto alla formazione di Piano di Recupero. I materiali utilizzati per la ricostruzione, dovranno essere tali da ricondurre l'edificio alle caratteristiche tipologiche tradizionali e ricorrenti delle costruzioni tipiche locali.</p>				
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	-
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	-
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	-
	H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	esistente
	Dc	Distanza dai confini	m.	-
NOTE:				

Prescrizioni particolari

All'interno dei cortili saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale del tessuto edificato.

Sono altresì ammesse utilizzazioni per parcheggi all'aperto al servizio delle residenze o delle attività commerciali e artigianali.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di criteri tipologici tradizionali e i materiali utilizzati dovranno essere quelli ricorrenti delle costruzioni tipiche locali secondo le modalità e le limitazioni di cui ai all'art.32 del Regolamento Edilizio.

Nella tav.5 "Sviluppo vecchi nuclei – Centro Storico" si indicano le sottostanti categorie di edifici:

cat. 1): edifici di vecchio impianto con tipologia a cortina, che sono stati oggetto di ristrutturazione con rilevanti trasformazioni che, in alcuni casi, hanno snaturato le caratteristiche originarie:

cat.1.a) senza possibilità di recupero di volumi

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, D1) ristrutturazione di tipo A, Per ogni singolo edificio nella suddetta tavola 5 si specifica la corrispondente tipologia di intervento.

cat.1.b) con possibilità di recupero di volumi

Per tali edifici oltre alle tipologie di intervento ammesse per la cat. 1.a) precedente, sono ammessi anche interventi D2) ristrutturazione di tipo B.

Cat.2) edifici a più recente impianto con caratteristiche tipologiche e localizzative incongruenti rispetto al contesto.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, D1) ristrutturazione di tipo A, D2) ristrutturazione di tipo B, E4-B) sostituzione edilizia di tipo B.

Per ogni singolo edificio nella suddetta tavola 5 si specifica la corrispondente tipologia di intervento.

Gli interventi di tipo E4-B sostituzione edilizia di tipo B sono consentiti previa formazione di Piano di recupero di iniziativa privata da sottoporre alla preventiva approvazione della Commissione Beni Culturali di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77. In alternativa al PdR gli interventi possono essere ammessi con PdCC se preceduti da uno Studio di dettaglio predisposto dalla Amministrazione Comunale contenente le previsioni di intervento riferite ad ogni singolo edificio.,

I Piani di Recupero e comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere la riqualificazione degli spazi di pertinenza e perimetrali agli edifici (strade, cortili e aree comuni).

In particolare dovranno essere demoliti gli edifici e i manufatti di epoca recente e/o incoerenti con il contesto e ripristinati i caratteri originari.

art. 27 - AMBITI CONSOLIDATI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA "R1a" (ex Ri) (traslato, con modifiche da art.8.2)

caratteri della zona	Tale classificazione comprende aree urbane edificate con destinazioni d'uso in atto improprie e non compatibili con il tessuto residenziale e/o aree urbane in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedano operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*	(1)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(2)	
	F	Ristrutturazione urbanistica	*	(3)	
NOTE:					
(1) intervento ammesso previa formazione di Piano di Recupero nei limiti del volume esistente.					
(2) l'intervento di sostituzione edilizia non è ammesso per gli edifici segnalati dal PRGC di valore storico-documentario.					
(3) Per gli ambiti R1a5, R1a24 e R1a26 su cui insistono complessi produttivi da rilocalizzare, è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica disciplinato da convenzione ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/77; L'attuazione di tali interventi deve avvenire previa formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o proposti dalla totalità delle proprietà interessate. Per tutti i suddetti ambiti, fino all'approvazione dello S.U.E., gli edifici, opere ed impianti esistenti possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	in atto	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1.00	(4)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/h min. 5,00	
NOTE:					
(4) Limite da applicare nel caso di intervento di completamento da attuare con Piano di Recupero.					
Prescrizioni particolari					
Per tutti gli interventi non è ammessa l'alterazione dei caratteri tipologici originali ed è previsto il ripristino di materiali e tipologie tipiche del luogo, qualora compromesse.					

Tabella riepilogo parametri di zona

localizzazione	sigla	superficie mq.	volumetria mc.
via San Massimo	R1a.1	2.066	1.386
via dell' industria	R1a.2	2.788	1.335
via San Massimo	R1a.3	2.952	5.838
via San Massimo	R1a.4	2.179	4.446
via San Massimo	R1a.5	2.036	4.803
via San Rocco	R1a.6	7.075	15.105
via Ines Magnoni	R1a.7	1.730	2.334
via San Massimo	R1a.8	1.962	4.896
via San Massimo	R1a.9	3.483	4.600
via San Rocco	R1a.10	3.754	3.840
via stura	R1a.11	1.512	3.030
via stura	R1a.12	1.023	2.049
via Monviso	R1a.13	4.591	7.776
via stura	R1a.14	1.403	1.542
via stura	R1a.15	2.308	1.953
via stura	R1a.16	2.907	5.563
via Ines Magnoni	R1a.17	3.449	2.112
via Ines Magnoni	R1a.18	2.237	648
via Ines Magnoni	R1a.19	1.815	1.584
via Ines Magnoni	R1a.20	1.304	840
via Ines Magnoni	R1a.21	1.625	1.116
via Ines Magnoni	R1a.22	1.506	405
via Ines Magnoni	R1a.23	1.439	1.020
via Ines Magnoni	R1a.24	3.493	1.092
via Ines Magnoni	R1a.25	1.925	1.056
via Ines Magnoni	R1a.26	2.773	1.746
via Stura (interno)	R1a.27	447	298
via Ines Magnoni	R1a.28	2.305	1.350
totale		68.087	83.763

art. 28 - AMBITI CONSOLIDATI DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R1b 1...67” (ex Es)

caratteri della zona	Comprende immobili urbani simili per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio ovvero parti del tessuto edilizio, generalmente di epoca recente, e per le quali il P.R.G. propone operazioni di completamento edilizio, il recupero dell'impianto urbanistico per una più elevata qualità dell'ambiente.				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		(1)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*		(2)
	F	Ristrutturazione urbanistica	*		
NOTE:					
(1) Intervento soggetto a PdCC (vedi prescrizioni particolari).					
(2) Nel rispetto dei limiti di densità territoriale					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,75	(3)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1,20	(4)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	11,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(3) Limite da applicare in caso di interventi di completamento e sostituzione edilizia.					
(4) indice di verifica da applicare soltanto in caso di intervento con PdR e PdCC con dismissione delle superfici per servizi					

Prescrizioni particolari

1. Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole o produttive, individuate sulla cartografia di PRGC sono riedificabili previa formazione di PdR o PdCC nei limiti fissati dai parametri di zona.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia per volumi superiori a mc. 500 sono da attuare con PdCC che preveda la realizzazione delle infrastrutture carenti o mancanti e la dismissione degli spazi per viabilità e per servizi pubblici
3. Tutti gli interventi di completamento e sostituzione edilizia devono tendere al miglioramento della mobilità veicolare pubblica, alla eliminazione delle barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, alla conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree per l'arredo urbano e per il pubblico servizio.
4. Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti non è ammessa l'alterazione dei caratteri tipologici originali ed è previsto il ripristino di materiali e tipologie tipiche del luogo, qualora compromesse.

Tabella riepilogo parametri di zona

localizzazione	sigla	superficie mq.	volumetria in atto mc.	localizzazione	sigla	superficie mq.	volumetria in atto mc.
via Lanzo	R1b.1	2.438	864	via aiassa	R1b.35	1.264	300
via Lanzo	R1b.2	2.494	2.388	via aiassa	R1b.36	1.012	363
via Lanzo	R1b.3	1.461	234	strada villapet	R1b.38	2.668	432
via Lanzo	R1b.4	729	906	strada villapet	R1b.39	1.505	468
via Torino	R1b.5	3.258	7.740	strada villapet	R1b.40	1.771	540
via Torino	R1b.6	2.081	2.574	strada villapet	R1b.41	2.768	180
via San massimo	R1b.7	8.940	8.322	strada villapet	R1b.42	4.471	2232
via San massimo	R1b.8	1.026	450	strada villapet	R1b.43	2.469	873
via San massimo	R1b.9	3.511	1.098	strada villapet	R1b.44	2.214	939
via San massimo	R1b.10	2.893	1.422	via S.Rocco	R1b.45	2.946	1098
via San massimo	R1b.11	2.209	498	strada villapet	R1b.46	1.144	450
via San massimo	R1b.12	5.837	3.759	via Ines Magnoni	R1b.47	2.865	
via dell'industria	R1b.13	647	603	strada villapet	R1b.48	997	
via San massimo	R1b.14	2.590	2.202	via Ines Magnoni	R1b.49	943	
via dell'industria	R1b.15	1.425	942	Via S. Massimo	R1b.50	2152	
via dell'industria	R1b.16	554	780	Via S. Massimo	R1b.51	2354	
via San rocco	R1b.17	4.019	2.043	Via S. Massimo	R1b.52	1521	
via dell'industria	R1b.18	1.753	1.242	Via S. Massimo	R1b.53	2927	
strada vecchia di Lanzo	R1b.19	1.217	546	Via S. Massimo	R1b.54	3662	
via San rocco	R1b.20	1.001	1.524	strada villapet	R1b.55	1873	
via Ines Magnoni	R1b.21	1.510	636	Strada dei campi	R1b.56	575	
via Ines Magnoni	R1b.22	552	558	Strada dei campi	R1b.57	1707	
via Ines Magnoni	R1b.23	3.526	1.314	Via S. Massimo	R1b.58	2736	
via Ines Magnoni	R1b.24	4.437	1.632	Via S. Massimo	R1b.59	3040	
via martiri della libertà	R1b.25	5.580	6.600	Via S. Massimo	R1b.60	4.384	
via martiri della libertà	R1b.26	1.963	2.277	Via S. Massimo	R1b.61	1.912	
via stura	R1b.27	1.040	1.479	Via S. Rocco	R1b.62	2483	
via martiri della libertà	R1b.28	6.603	2142	Via S. Rocco	R1b.63	1548	
via Ines Magnoni	R1b.29	5.370	1056	Via S. Rocco	R1b.64	3940	
via Monviso	R1b.30	6.610	6429	Via S. Rocco interno	R1b.65	2332	
via San Rocco	R1b.31	4.579	3012	via Ines Magnoni	R1b.66	1.712	
via San Rocco	R1b.32	10.234	6582	via Ines Magnoni	R1b.67	1.107	
via aiassa	R1b.33	9.241	6339				
via aiassa	R1b.34	2.064	720				
				totale		184.394	88.788

**art. 29 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “R2_{1...39}”
(ex Co)**

caratteri della zona	Aree già parzialmente edificate con capacità insediativa residua o lotti liberi già dotati di infrastrutture di urbanizzazione				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4 - C7	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*		
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,75 -1,00	(2)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1,20 – 1,50	(2) (3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8,00 – 11,00	(4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2 - 3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
<p>(2) Il primo indice è riferito alla volumetria propria dell'area, il secondo alla volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica.</p> <p>(3) L' indice è riferito agli ambiti soggetti a PEC o a PdCC che contempra la dismissione di aree per infrastrutture e servizi pubblici. Per gli ambiti edificabili con PdC singolo l'indice è pari a mc/mq. 0,75</p> <p>(4) l'altezza di m.11,00 e i 3 piani fuori terra possono essere ammessi in sede di PEC soltanto nel caso in cui venga dimostrato il corretto inserimento ambientale delle tipologie edilizie. Per la zona R2.7 è ammissibile un ulteriore piano mansardato con h max al colmo di m. 14,50 e con h max alla gronda di m. 12,50</p>					
Prescrizioni particolari					
<p>E' prescritta l'attuazione con PEC per i seguenti ambiti: R2.1 (ex Co1- Co2) R2.3 – R2.4 (ex Co3 - Co4) R2.7 (ex Co7 - Co8 - Co9 - Co10 - Co11 - Co12 - Co13 - Co14) R2.26, R2.28, R2.31 (ex Co31), R2.35.</p> <p>Il PEC relativo alla zona R2.35 dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio in fregio alla via S.Rocco.</p>					

tabella riepilogo parametri di zona

indirizzo	sigla	superficie mq.	volumetria edificabile mc.
via San Massimo	R2.1	15.333	11.500
via dell' industria	R2.3	2.081	1.561
via San Massimo	R2.4	3.064	2.298
via Bessanese	R2.7	14.694	11.021
via Ines Magnoni	R2.18	1.473	1.105
via Ines Magnoni	R2.20	523	392
vicolo Piave	R2.21	730	548
via Ines Magnoni	R2.22	959	719
via San Rocco	R2.26	2.268	1.701
str. Dei Campi	R2.28	2.362	1.772
via San Rocco /via Aiassa	R2.29	1.521	1.141
Via dei campi	R2.30	1.759	1.319
Via San Rocco	R2.31	5.512	4.134
via Frassinetto	R2.34	935	701
via San Rocco	R2.35	3.242	2.432
via dell' industria	R2.36	676	507
via dell'Industria	R2.37	2.880	2.160
Via dei Campi	R2.38	2.666	2.000
via dell'industria	R2.39	1.826	1.370
totale		64.504	48.378

art. 30 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE “R3_{5...20}” (ex Co*)

caratteri della zona	aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e /o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	(1)	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	(1)	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(1)	
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*	(2)	
	E2	Completamento	*	(1)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1)	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1)	
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE:					
(1) Interventi ammessi senza obbligo di PEC sugli edifici realizzati in attuazione del PEC successivamente alla scadenza dei termini di validità della convenzione.					
(2) L'intervento è soggetto alla preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,50 – 0,75	(3)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1,20 – 1,50	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8,00 – 11,00	(3) (4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2 - 3	(3) (4)
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(3) Il primo indice è riferito alla volumetria propria dell'area, il secondo alla volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica.					
(4) l'altezza di m.11,00 e i 3 piani fuori terra possono essere ammessi in sede di PEC soltanto nel caso in cui venga dimostrato il corretto inserimento ambientale delle tipologie edilizie.					

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi di nuovo impianto sono soggetti a PEC e alla stipula di apposita convenzione con il Comune che preveda:

1. la dismissione di aree per servizi secondo quanto previsto all'art.22 delle presenti NTA.
2. l'impegno a dismettere le aree occorrenti per la realizzazione delle opere infrastrutturali mancanti.

L'impegno di cui al precedente comma, punto 2. potrà essere richiesto anche in sede di rilascio del PdC per interventi di cat. E2, E3, E4 da attuare su lotti compromessi.

I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno prevedere la razionalizzazione degli innesti sulla viabilità principale evitando la realizzazione di nuovi accessi diretti e realizzando le infrastrutture indicate sulle cartografie di PRGC, ancorché non interne al perimetro della zona.

In particolare:

- Il PEC relativo alla zona R3.16 dovrà prevedere la realizzazione della strada pubblica di accesso alla zona Sc₈.
- Per le zone **R3.15, 17, 18, 19** è ammessa la edificazione con PdCC.

Tabella di riepilogo parametri di zona

localizzazione	sigla	superficie mq.	volumetria edificabile mc.
via San Massimo	R3.5	8.940	4.470
via aiassa	R3.8	6.013	3.007
strada villapet	R3.11	5.010	2.505
Strada campi	R3.14	2.766	1.383
strada villapet	R3.15	1.575	787,5
via San Rocco	R3.16	2.708	1.354
via Levanne	R3.17	2.538	1.269
via San Massimo	R3.18	3.440	1.720
via San Massimo	R3.19	1.888	944
via San Massimo	R3.20	4.455	2.228
totale		39.333	19.667

art. 31 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE "T3_{1...7}" (ex Tc, Fa e Pr)

caratteri della zona	Trattasi di aree parzialmente già insediate destinate ad attività commerciali e terziarie				
Destinazioni d'uso (art.7)	P2	produttivo	(1)		
	C1 – C2 – C5 - C7 – C8	commerciale-terziario-direz.	(1)		
NOTE: (1) Per la zona T3.6 è ammessa esclusivamente la destinazione "C7"; per la zona T3.7 è ammessa esclusivamente l'attività di deposito camper e roulotte attualmente già insediata;					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(2)	
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*	(2)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(2)	
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE: (2) interventi da attuare previa formazione di PEC esteso all'area perimetrata dal PRGC.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,70	(3) (4)
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	1,20	(3) (4)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	0,60	(3) (4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,00	(3) (4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	(3)
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 5,00	
NOTE: (3) per la zona T3.7 valgono i parametri riportati nelle prescrizioni particolari; (4) per la zona T3.6 i parametri sono i seguenti: indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,25; indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq. 0,40; rapporto di copertura: mq/mq. 0,40; altezza delle costruzioni: m. 8,00;					

Prescrizioni particolari

La convenzione urbanistica relativa ai PEC dovrà individuare le aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 22 delle presenti NTA e prevedere la loro sistemazione, con riferimento alla totalità dell'insediamento.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per servizi soltanto per le aree T3.4 e T3.5 e comunque per la quota non afferente i parcheggi, fatta salva comunque la dotazione minima prescritta per le destinazioni terziarie e commerciali, ai sensi dell'art.22.3 delle presenti NTA.

E' inoltre ammessa la totale monetizzazione nel caso di modesti interventi di completamento o di mutamento di destinazione d'uso su aree già edificate, per le quali è già stata verificata la dotazione di parcheggi pubblici.

I S.U.E. dovranno rispettare le indicazioni progettuali di riferimento che verranno preventivamente fissate dalla Amministrazione Comunale al fine di ottimizzare le modalità di accesso alla strada pubblica limitando i punti di innesto sulla arteria provinciale a non più di uno per ogni ambito di intervento ovvero realizzando apposito controviale di servizio (di dimensioni adeguate ai prevedibili flussi alla zona).

Prescrizioni specifiche per le zone T3.1 e T3.6

I PEC devono assicurare un idoneo accesso alle aree al fine di evitare interferenze negative con le viabilità esistenti ed in previsione.

Prescrizioni specifiche per la zona T3.7

Per la zona T3.7 destinata al deposito di roulotte ed autoveicoli simili per il tempo libero non è ammessa la vendita o qualunque attività assimilabile al campeggio o finalizzata alla permanenza di persone.

L' insediamento dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- Dismissione o monetizzazione e di aree a servizi in misura del 20% della superficie fondiaria.
- Arretramento del cancello di ingresso ad almeno mt 6,00 dal ciglio stradale.
- Rapporto di copertura massimo del 50%, con non più del 10% della superficie fondiaria adibibile ad uffici , depositi chiusi, servizi di manutenzione, ecc.

I progetti dovranno assicurare, con specifica relazione sottoscritta da tecnico abilitato, che sono state adottate a livello di pavimentazione e degli eventuali scarichi fognanti, tutte le precauzione, per evitare inquinamenti ai sensi delle leggi sanitarie vigenti.

E' prescritta la preventiva autorizzazione sanitaria

Non è ammessa l' attività di lavaggio dei veicoli.

Tabella riepilogo parametri di zona

indirizzo	sigla	superficie mq.
via Lanzo	T3.1	3.447
via Torino	T3.2	9.601
via Torino	T3.3	3.365
via Torino	T3.4	7.281
via aiassa	T3.5	1.793
via Lanzo	T3.6	2.624
str. Villapet	T3.7	5.275
totali		33.386

**art. 32 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI “P1-1...16”
(ex Ir - In)**

caratteri della zona	Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.				
Destinazioni d'uso (art.7)	P1	produttivo	(1)		
	C3 – C5	commerciale-terziario			
NOTE: (1) Per la zona P1.11, le nuove attività insediate dovranno rientrare nei limiti previsti dalla destinazione “P3” di cui all’art.7 delle presenti NTA .					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*	(2)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(3)	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(2)	
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: (2) Gli interventi che riguardano superfici coperte in misura superiore a mq.50 sono soggetti alla formazione di PEC secondo quanto precisato nelle prescrizioni particolari. Per la zona P1.16 (ex In): l'intervento è ammesso con Permesso di Costruire Convenzionato previa verifica della dotazione di Servizi Pubblici prescritta dall’art.22. Nel calcolo della superficie da destinare a servizi potrà rientrare l'area Sp4, se dismessa. (3) per la zona P1.16 (ex In): l'intervento è ammesso in deroga ai parametri fissati dal Piano di Recupero approvato.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,80	
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	50%	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,50	(4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	(4)
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 6,00	
NOTE: (4) per le zone P1.1, P1.2, P1.3, P1.9 e limitatamente agli edifici con specifica destinazione produttiva, tale limite può essere elevato a 15,00 m. alla condizione che vengano adottati accorgimenti per limitare l'impatto ambientale - paesaggistico sulla base delle risultanze di uno studio che evidenzia tutti i possibili impatti, le alternative progettuali e le necessarie azioni di mitigazione.					

Prescrizioni particolari

Sono soggetti a P.E.C. tutti gli interventi conseguenti a cessazione, rinnovo, riconversione, frazionamento delle attività insediate, e comunque gli interventi di completamento e sostituzione edilizia che riguardano superfici coperte in misura superiore a mq.50.

I PEC dovranno prevedere:

- la dismissione delle aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 23 delle presenti NTA e la loro sistemazione.
- la individuazione delle dotazioni di parcheggi privati ai sensi del precedente art.16.
- **garantire, per le aree destinate a parcheggio, una quota di almeno il 30% di superfici permeabili con l'utilizzo di pavimentazione drenante;**
- **la gestione del sistema di raccolta, trattamento e convogliamento delle acque meteoriche provenienti da piazzali e coperture, nell'ottica di minimizzare l'apporto idrico verso la rete fognaria pubblica.**

E' facoltà della Amministrazione C.le ammettere la monetizzazione della dotazione di servizi pubblici non afferente ai parcheggi pubblici, limitatamente alle destinazioni produttive. Per le altre destinazioni d'uso le dotazioni di servizi non sono monetizzabili.

Per gli interventi che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte non superiori mq.500 per i quali sia dimostrata la oggettiva difficoltà di dismissione delle aree per servizi può essere ammessa la monetizzazione totale delle aree medesime a condizione che la dotazione di parcheggi venga comunque individuata in aree private con vincolo di destinazione e di sistemazione.

Per la zona P1.5 il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento della attività produttiva è condizionato:

- a) alla cessione al Comune dell'area necessaria per la realizzazione della futura viabilità pubblica riportata sulla cartografia di PRGC.
- b) alla predisposizione di uno studio di inserimento urbanistico ambientale che preveda:
 - il mantenimento del tratto di bealera di Nole a "cielo aperto" e dei filari arborei consolidati lungo la sponda;
 - la realizzazione di una schermatura alberata verso gli insediamenti residenziali posti a sud;
 - la possibilità di mantenere una connessione ecologica tra le aree agricole posta sul terrazzo e l'ambito fluviale della Stura di Lanzo.

Per la zona P1.16 (ex In):

Rimangono valide le previsioni del Piano di Recupero approvato e la realizzazione di interventi previsti dal succitato strumento urbanistico esecutivo avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Le eventuali modifiche ai parametri del PdR approvato dovranno essere oggetto di variante allo strumento urbanistico esecutivo medesimo, fermo restando che le aree già dismesse al Comune entreranno nel conteggio degli standard previsti dal PRGC.

Tabella riepilogo parametri di zona

indirizzo	sigla	superficie mq.	superficie coperta mq.
via dell' industria	P1.1	3.930	1.572
via dell' industria	P1.2	16.244	6.498
via dell' industria	P1.3	6.360	2.544
via Ines Magnoni	P1.5	17.739	7.096
via Ines Magnoni	P1.6	5.297	2.119
via San Vito	P1.8	8.335	3.334
via aiassa	P1.9	5.599	2.240
via aiassa	P1.10	8.913	3.565
via Torino	P1.11	10.169	4.068
strada Salvinot	P1.14	9.693	3.877
via San Rocco	P1.15	682	273
via San Rocco	P1.16	21.200	8.480
totale		114.161	45.664

art. 33 - AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO "P2.1...3" (ex Ic)

caratteri della zona	Aree a destinazione produttiva inedificate in cui l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale coerente con le previsioni del P.R.G.C.				
Destinazioni d'uso (art.7)	P1	produttivo			
	C3 – C5	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*	(1)	
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: (1) Gli interventi di nuovo impianto sono soggetti alla formazione di PEC.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,80	
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	-	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	40%	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,50	(2)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	(2)
	Dc	Distanza dai confini	m.	$1/2$ h min 6,00	
NOTE: (2) Per le zone P2.1, P2.2, P2.3, limitatamente agli edifici con specifica destinazione produttiva, tale limite può essere elevato a 15,00 m. alla condizione che vengano adottati accorgimenti per limitare l'impatto ambientale - paesaggistico sulla base delle risultanze di uno studio che evidenzi tutti i possibili impatti, le alternative progettuali e le necessarie azioni di mitigazione.					
Prescrizioni particolari La convenzione afferente il PEC deve prevedere la dismissione delle aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 23 delle presenti NTA e la loro sistemazione fatta salva la facoltà della Amministrazione C.le di ammettere la monetizzazione della dotazione ai sensi del medesimo art.23 c.2 punti d) - e) .					

Tabella riepilogo parametri di zona

indirizzo	sigla	superficie mq.	superficie coperta mq.
via dell' industria	P2.1	8.826	3.530
via dell' industria	P2.2	16.912	6.765
via dell' industria	P2.3	5.350	2.140

art. 34 - IMPIANTI INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE “P4.1-2”
(ex Ir4 – Ir8)

caratteri della zona	Impianti produttivi oggetto di ristrutturazione urbanistica				
Destinazioni d'uso (art.7)	P1 – P2	produttivo		(1)	
	C7	terziario		(2)	
	R2	residenziale		(2)	
NOTE: (1) la destinazione d'uso P1 è ammessa, in via transitoria, fino alla cessazione delle attività in atto. (2) Le destinazioni “C7” e “R2” sono ammesse soltanto a seguito della totale cessazione della destinazione d'uso “P1”.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*		
	E2	Completamento	*	(3)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(3)	
F	Ristrutturazione urbanistica	*	(4)		
NOTE: (3) Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia interessante una superficie superiore a mq.50 nonché quelli che comportano variazione delle destinazioni d'uso verso le categorie P2 e R2 dovranno interessare l'intero ambito. (4) intervento ammesso previa formazione di Piano di Recupero.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	1,00	
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/2	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	11,00	(5)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	(5)
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 6,00	
NOTE: (5) i parametri sono applicabili solo in sede di Piano di Recupero. Negli altri casi i parametri di riferimento sono quelli in atto, senza possibilità di incremento delle altezze e del n. di piani.					

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi di completamento che comportano l'ampliamento o la redistribuzione delle superfici lorde di pavimento o coperte in misura superiore a mq.50 devono essere attuati previa formazione di Piano di Recupero.

La medesima procedura riguarda l'insediamento di nuove attività e il conseguente riuso degli edifici esistenti conseguenti al rilascio e cessazione delle attività in atto.

Il Piano di recupero non potrà prevedere la destinazione d'uso "P1".

Gli interventi soggetti alla formazione di S.U.E. o al rilascio di titolo abilitativo convenzionato devono prevedere la dismissione per attrezzature di servizio agli impianti produttivi in conformità a quanto previsto dall'art.22 delle presenti NTA..

Le aree per servizi potranno in alternativa e/o su richiesta del Comune essere monetizzate per la parte eccedente la dotazione minima a parcheggio pubblico.

Qualora sia dimostrata la oggettiva difficoltà di dismissione delle aree per servizi può essere ammessa la monetizzazione totale delle aree medesime a condizione che la dotazione di parcheggi venga comunque individuata in aree private con vincolo di destinazione e di sistemazione.

tabella riepilogo parametri di zona

indirizzo	sigla	superficie mq.	superficie copribile mq.
via San Rocco	P4.1	3.640	1.820
via Ines Magnoni	P4.2	7.340	3.670

art. 35 - INSEDIAMENTO ESISTENTE DESTINATO ALLA PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI MATERIALI DA COSTRUZIONE "P5" (ex Ip)

caratteri della zona	Impianto che svolge attività di produzione e vendita di calcestruzzi e materiali inerti per l'edilizia insediato nell'area di vincolo della "Area Contigua della Stura di Lanzo".				
Destinazioni d'uso (art.7)	P1	produttivo			
	C3 – C5	commerciale			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		(1)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*		(1)
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE: (1) Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia sono soggetti al rispetto del rapporto di copertura ammesso.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	----	
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/15	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	----	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	----	
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 6,00	
NOTE:					
Prescrizioni particolari					
<p>In caso di cessazione, ridimensionamento, modifica e trasformazione della attività in atto, ogni intervento comportante il frazionamento degli immobili esistenti, il mutamento anche parziale della destinazione d'uso in atto nonché la realizzazione di opere non rientranti nella cat.A del successivo art.9 è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area che preveda, a carico del proprietario, il graduale ripristino ambientale della zona compromessa nonché i tempi e le garanzie per la esecuzione di tale operazione.</p> <p>Ogni intervento dovrà verificare la compatibilità con i vincoli dettati dalle normative in materia ambientale, paesaggistica ed idrogeologica .</p> <p>L'esercizio di attività estrattive e di trasformazione dei materiali prodotti è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.</p>					

art. 36 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE “A1”

(traslato da artt.6.3 “Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole” – 7.4 “Aree destinate ad attività agricole”).

caratteri della zona	Parti del territorio utilizzate a fini produttivi agricoli e non destinate dal P.R.G.C. ad altri usi				
Destinazioni d'uso (art.7)	P2	produttivo		(1)	
	C3 - C6	commerciale-terziario			
	E	agricola			
NOTE: (1) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole sono ammesse anche le destinazioni P3, C5, T1, come esplicitato nelle prescrizioni particolari.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*		
	E2	Completamento	*		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(2)	
	E4	Sostituzione edilizia	*		
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE: (2) Intervento ammesso per le abitazioni rurali e per gli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole, questi ultimi alle condizioni fissate nelle successive prescrizioni particolari.					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	9,00	(5)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	$1/2h$ min 6,00	(6)
NOTE: (3) Per la residenza rurale, secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77. (4) Riferito alla sola area, oggetto di edificazione. (5) m. 12,00 per le attrezzature al servizio della attività; (6) La distanza minima è ridotta a m.5,00 per l'ampliamento delle residenze.					

Prescrizioni particolari

1. Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a) gli impianti e le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola, ivi compresi quelli strettamente occorrenti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della sola produzione aziendale rurale;
 - b) le residenze, in funzione della conduzione dei fondi e dello svolgimento della attività agricola;
 - c) le attività di servizio alla circolazione ed al traffico veicolare e le attrezzature minime relative a tali impianti.
 - d) strutture per l'esercizio di allevamento, custodia e addestramento di cavalli per attività ippico-sportiva nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - ⇒ superficie coperta massima mq. 300;
 - ⇒ Rapporto di copertura: 1/10;
 - ⇒ altezza massima 4 m
 - ⇒ tipologia dei fabbricati di tipo tradizionale con struttura del tetto in legno e copertura in coppi o tegole portoghesi, serramenti in legno o metallo di colore scuro.
 - e) Nei casi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi del 10^a comma dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. per i fabbricati esistenti nelle zone agricole, è ammesso il rilascio di titolo abilitativo per il mutamento di destinazioni d'uso in favore di attività:
 - ⇒ turistico-ricettive T1, nel limite di mq.300;
 - ⇒ commerciali di cui ai punti C5 e C6 dell'art.7 delle presenti NTA;
 - ⇒ artigianali di cui al punto P3 dell'art.7 delle presenti NTA;
2. Il Permesso di costruire per gli interventi di cui al comma precedente, punti a) e b) è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art.25 – comma 3 della L.R. 56/77, con le specificazioni dettate dall'art.1 del D.Lgvo 18/5/2001, n.228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57" e dalla Guida approvata con deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659.
3. La realizzazione degli interventi di cui ai punti c) d) è ammessa anche dai soggetti privi dei requisiti di operatori agricoli. In tal caso il permesso di costruire è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione.
4. Tutte le aziende agricole devono essere servite da strada veicolare di sezione adeguata e con opportuni spazi di sosta degli automezzi per il carico e scarico di prodotti ed animali .
5. Le stalle dovranno essere ubicate a non meno di:
 1. mt. 15 dall'abitazione rurale dell'azienda;
 2. mt. 30 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
 3. mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.
6. Le concimaie e le aree di stabulazione libera dovranno essere ubicate a non meno di:
 4. mt. 30 dall'abitazione rurale dell'azienda;
 5. mt. 50 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
 6. mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.
7. Gli allevamenti zootecnici industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1^a classe del D.M. 12/2/71 sono vietati su tutto il territorio comunale.
8. Non sono altresì ammessi gli allevamenti suinicoli ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma.
9. La volumetria per le abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole è determinata con riferimento agli indici previsti dall'art.25 della L.R. 56/77.
10. Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili è ammesso l'accorpamento di

tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio di Comuni diversi, purché gli appezzamenti rientrino nel limite di Km.20 di distanza dall'azienda. La volumetria residenziale realizzabile non deve comunque superare mc 1.500.

11. In casi eccezionali e motivati è consentito, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dalla L.R. 56/77, determinare le cubature massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali per le aziende ove sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, sulla scorta della documentazione prodotta e degli accertamenti dell'ufficio tecnico.
12. Tali ampliamenti dovranno essere comunque complessivamente contenuti entro i seguenti limiti: mc.300 per ogni nucleo familiare fino a 3 persone e mc.75 per ogni ulteriore componente il nucleo familiare sino ad un massimo di mc.525.
13. I terreni di cui al precedente comma 11 sono vincolati a "non aedificandi" con atto pubblico trascritto sui registri della proprietà immobiliare.
14. Identico impegno deve essere esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che deve essere individuato al momento della presentazione della istanza per il rilascio del permesso di costruire e che viene in tal modo definitivamente asservita al centro stesso.
15. Tutti gli edifici devono essere realizzati con materiali e tipologie tradizionali; Le eventuali strutture con parti a vista prefabbricate in calcestruzzo dovranno essere opportunamente rivestite con materiali tradizionali.
16. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
17. Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti sulle aree agricole alla data di adozione delle presenti norme, ~~individuati sulla cartografia del PRGC~~, sono ammessi gli interventi di cat.A-B-C-D1-D2 -E3-E4., con i medesimi parametri dettati per gli edifici ubicati nelle zone "R1a" a condizione:
 - che il recupero di volumi preesistenti (fienili, travate, rustici, tettoie, ecc...) e l'ampliamento una-tantum, sia finalizzato al miglioramento igienico- funzionale dei fabbricati esistenti;
 - che contestualmente all'intervento vengano demolite le parti non abitative o non al diretto servizio dell'abitazione.
 - che tipologicamente l'intervento risulti coerente con il contesto rurale in cui si colloca.

art.37 - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI "A2" e DESTINATE A VERDE PRIVATO "Vp"

caratteri della zona	<ul style="list-style-type: none"> - Aree agricole vincolate ad inedificabilità "A2" - Aree destinate a verde privato inedificabile "Vp" 				
Destinazioni d'uso (art.7)	E	agricola			(1)
NOTE: (1) Non è ammessa la realizzazione di fabbricati e strutture.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		(2)
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		(2)
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		(2)
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		(2)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		(2)
	E4	Sostituzione edilizia	*		(2)
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE: (2) Nelle zone "A2" gli interventi ammessi per gli edifici a destinazione agricola esistenti sono regolati dalle stesse condizioni fissate per le zone agricole produttive A1 (vedi art.36).					
Parametri edilizi ed urbanistici	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE: (3) Le aree classificate in zona A2 in concorrono alla verifica della densità fondiaria per la realizzazione delle residenze rurali secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77, da realizzare nelle aree agricole produttive A1.					

art. 38 – AREE A PARCO FLUVIALE “VS1...4”

(Ex art.8.10)

caratteri della zona	Aree destinate a Parco Fluviale nella fascia adiacente il torrente Stura di Lanzo		
Destinazioni d'uso (art.7)	S	Servizi di interesse pubblico	(1)
	(1) attività sportive, fieristiche e per il tempo libero con relative attrezzature di servizio..		
<p>Il P.R.G.C. perimetra un settore del territorio comunale, in fregio al Torrente Stura di Lanzo - riva sinistra (Vs1 - Vs2) e destra (Vs3 - Vs4), in cui sono previste attività sportive e per il tempo libero integrate alla zona di parco fluviale e relative attrezzature di servizio.</p> <p>Le aree sono incluse nel perimetro della "Area Contigua della Stura di Lanzo" istituita con L.R. n.19 del 29/6/2009.</p> <p>Le aree Vs1 - Vs2, già attualmente fruibili e destinate all'uso pubblico, sono utilizzate per attività sportive (campo di calcio, campi bocce, tiro con l'arco, pesca sportiva), ricreative (parco pubblico con percorsi pedonali e ciclabili, maneggio, area per pic-nic, ristoro, ecc..) e per manifestazioni fieristiche all'aperto.</p> <p>E' Ammessa la conservazione e la integrazione degli impianti sportivi esistenti per destinazioni compatibili con le finalità di tutela previste dalle norme di carattere idrogeologico e dell'Area Contigua della Stura di Lanzo".</p> <p>Le aree Vs3 - Vs4 sono finalizzate a costituire cornice boscata del Parco ed elemento ad un tempo separatore e di connessione con il fiume, nonché aree integrative per la fruizione sociale e specializzate per pratiche sportive e ricreative lungo lo specchio d'acqua.</p> <p>In tali aree non è prevista alcuna opera di presidio se non di natura e consistenza campestre in appoggio alle attività suddette.</p>			
NOTE:			































art. 39 ZONE PER ATTIVITÀ RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO “ZI” (da art.8.10)

caratteri della zona	Aree destinate ad attività sportive e per il tempo libero integrate alla zona di parco fluviale		
Destinazioni d'uso (art.7)	S - T	Servizi di interesse pubblico e Turistiche	
<p>Si tratta di aree analoghe dal punto di vista funzionale alle zone Vs3 e Vs4 rispetto a cui costituiscono una fascia di collegamento, sino al limite dell'area Contigua del Torrente Stura di Lanzo, tra il torrente e gli ambiti agricoli della Località Prati di Villanova.</p> <p>Gli interventi ammessi devono essere strettamente finalizzati alla costituzione, integrazione e/o mantenimento nel tempo di piste e stradini sterrati ciclabili, far favorire le attività del tempo libero connesse con il turismo verde nel rispetto delle norme previste per l'area Contigua del Torrente Stura di Lanzo, cui si rimanda.</p> <p>In tali aree non è consentita la realizzazione di edifici destinati ad impianti sportivi stabili e permanenti e/o opere di presidio, se non di natura e consistenza campestre in appoggio alle attività turistiche, di fruizione ed informazione e del tempo libero suddette (es. bacheche e/o piccoli gazebo con panche in legno, eventuali stazioni attrezzate per percorsi natura con elementi in legno).</p> <p>In tali aree occorre comunque salvaguardare la valenza di corridoio ecologico costituito dall'asta fluviale del Torrente Stura di Lanzo, riportato sulle tavv. 3a, 3b e 4 del PRGC.</p>			
NOTE:			

art. 40 IMPIANTI TECNOLOGICI “It”

caratteri della zona	Aree destinate ad impianti tecnologici quali: (cimitero, centrali e cabine elettriche, telefoniche, del gas, ripetitori, e) gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; aree per la sosta dei nomadi, ecc...)	
Destinazioni d'uso (art.7)	S	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico
<p>Gli interventi ammessi sono quelli per realizzare e mantenere in efficienza gli impianti.</p> <p>Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascun impianto.</p> <p>I volumi tecnici degli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di Area, dalle previsioni parametriche e normative del Piano, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà.</p> <p>Fatto salvo il rispetto delle norme in materia di protezione del territorio e di salvaguardia dei beni culturali e ambientali, sono altresì ammissibili in tutte le zone del PRGC, ad esclusione del Centro Storico, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>Tali impianti comprendono i fabbricati, da destinare al ricovero delle attrezzature strettamente necessarie per la produzione di energia e, se realizzati da soggetti privati, sono soggetti alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che, a fronte dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, preveda il vincolo alla destinazione d'uso dei manufatti e le modalità costruttive per il corretto inserimento ambientale dei medesimi.</p> <p>Sono esclusi dalla applicazione dei commi precedenti gli impianti per la produzione di energia al solo servizio dell'edificio (pannelli solari, fotovoltaici, ecc...) per i quali valgono le limitazioni dettate dal Regolamento Edilizio.</p> <p>AREA PER NOMADI</p> <p>Nell' area “It2” destinata ad ospitare la comunità nomade sono consentiti interventi per la realizzazione di piazzole sosta attrezzate dotate di punti di presa di energia elettrica, acquedotto e per lo scarico Per l'edificio esistente a destinazione residenziale sono consentite le categorie di intervento A-B-C-D1-E3-E4.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di un edificio a un piano fuori terra con destinazione a servizi comuni (servizi igienici, docce, lavanderia ed altri usi accessori e collettivi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">• la superficie coperta rispetti il rapporto di copertura di 1/8 dell'area libera da costruzioni;• la tipologia costruttiva sia a falde inclinate con struttura portante di copertura in legno,• il perimetro venga sistemato con la piantumazione di siepi sempreverdi.• Venga garantito un corretto smaltimento delle acque piovane superficiali provenienti dalle piazzole e degli scarichi delle acque reflue dei blocchi servizi		

art. 41 - SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO "S_a...S_d"

caratteri della zona	Aree destinate a Servizi di interesse pubblico per la residenza																	
Destinazioni d'uso (art.7)	S _a , S _b , S _c , S _d	Servizi di interesse pubblico																
<p>Il P.R.G. individua come "aree per attrezzature di servizio" quelle o di proprietà comunale o di Enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti all'erogazione e gestione dei servizi pubblici, nonché le aree destinate all'acquisizione pubblica per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ assicurare la dotazione di "standards" previsti dalle vigenti Leggi Nazionali e della L.R. 56/77; ⇒ realizzare o integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici. <p>Per le attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. 56/77.</p> <p>Tali Aree sono individuate sulla cartografia del P.R.G. con la seguente simbologia:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">esistenti</td> <td style="text-align: center;">in progetto</td> </tr> <tr> <td>attrezzature per l'istruzione</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>attrezzature di interesse comune</td> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>aree destinate a verde, gioco e sport</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>parcheggi pubblici</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </table> <p>Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascuna categoria di servizio, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art.20 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto e gli allineamenti stradali.</p> <p>La successiva tabella riporta l'elenco delle aree per servizi esistenti e previste dal PRGC.</p> <p>In relazione a quanto previsto dall'art.6 delle presenti NTA in materia di perequazione urbanistica si specifica che le aree per servizi in cui è stata attivata la procedura di perequazione sopraccitata sono individuate nella successiva tabella.</p>					esistenti	in progetto	attrezzature per l'istruzione			attrezzature di interesse comune	 	 	aree destinate a verde, gioco e sport			parcheggi pubblici		
	esistenti	in progetto																
attrezzature per l'istruzione																		
attrezzature di interesse comune	 	 																
aree destinate a verde, gioco e sport																		
parcheggi pubblici																		

tipo di attrezzatura	SIGLA PRGC VIGENTE	SIGLA VARIANTE STRUTTURALE	DESTINAZIONE SPECIFICA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	VOLUMETRIA REALIZZABILE (indice volum. 0,12 mc/mq)	ABITANTI INSEDIABILI (180 mc/ab.)
interesse comune	SS1B	S _{b1}	area polivalente	Via dell'industria	2.570	308,4	1,71
verde attrezzato, gioco e sport	V3	S _{c1}	verde pubblico	Via dell'industria	1.880	225,6	1,25
	V4	S _{c2}	verde pubblico	str. vecchia di Lanzo	1.568	188,2	1,05
	Va	S _{c3}	verde pubblico nei pressi nuova scuola materna	Via dei Campi	12.944	1.553,3	8,63
	Sc						
	P4	S _{d4}	parcheggio	via dei Campi	1.539	184,7	1,03
Co28	S _{d7}	parcheggio	via dei Campi	910	109,2	0,61	

ALLEGATO 1

Parametri Edilizi ed Urbanistici

(definizioni traslate dagli artt.4 e 5 - paragrafi 4.4, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.7bis che rimangono in vigore nella fase transitoria per effetto dell'art.137 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consigliere del 26/11/2018)

1 - Superficie territoriale

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

2 - Superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

3 - Densità territoriale edilizia

Si intende per densità territoriale edilizia il rapporto tra il volume edilizio edificabile o edificato nell'intera area e la superficie dell'area stessa (compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio).

4 - Densità fondiaria edilizia

Si intende per densità fondiaria edilizia il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell' area fondiaria pertinente edificabile, al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

Tale rapporto può essere misurato da:

5 - Indice fondiario di cubatura:

Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza come sopra definita.

6 - Indice fondiario di copertura:

Il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dagli edifici esistenti o previsti (compresi in bassi fabbricati) e la superficie fondiaria come sopra definita .

7 - Indice territoriale di cubatura:

Il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, tra il volume edificato o edificabile nell'intera area e la superficie territoriale dell'area compresi gli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

8 - Criteri di calcolo della volumetria

1. Il volume si calcola con metodo rigorosamente geometrico, facendo riferimento al solido emergente dal terreno (a sistemazione avvenuta) e compreso tra la quota del piano marciapiede del fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

2. Rientra per intero in detto calcolo il volume dei piani abitabili che, a sistemazione avvenuta del terreno, risultino parzialmente o totalmente interrati.
3. Considerata la presenza di falda freatica superficiale, nel caso di piani seminterrati destinati a funzioni di pertinenza dell'abitazione (autorimesse, locali di sgombero, cantine, locali per impianti tecnologici, lavanderie e simili) e aventi altezza netta non superiore a m. 2,50, non verrà computato il volume della porzione di solido emergente compresa tra la quota del piano marciapiede e l'estradosso del primo solaio fuori terra, a condizione che quest'ultimo non superi mt. 1,60 la quota del piano marciapiede.
4. Nel calcolo della volumetria devono essere compresi gli sporti chiusi.
5. Non vanno compresi nel calcolo della volumetria:
 - 1) gli atrii aperti, le logge aperte, i volume tecnici emergenti (torrini, ascensori, impianti per pannelli solari e fotovoltaici, impianti radio e TV, ecc.), vani scala.
 - 2) i sottotetti quando presentano le seguenti caratteristiche:
 - altezza utile media inferiore a mt.2,20;
 - superficie finestrata inferiore a 1/25 della superficie utile del solaio;
 - assenza di impianti tecnici.
 - 3) i bassi fabbricati ad uso autorimessa privata nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione aventi le caratteristiche di cui al successivo pt. 5.9.
6. Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili ovvero nei casi in cui la complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio lo richieda, il computo del volume va eseguito per singoli piani.

9 - Altezza

1. E' data dalla lunghezza verticale misurata dalla quota del piano marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei vani abitabili.
2. Nel caso dei fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.
3. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per agricoltura, impianti speciali e torri di fabbricati industriali, cabine e tralicci elettrici e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

10 - Superficie coperta.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni, comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di mt. 1,50 dal filo di fabbricazione (quali, ad esempio: balconi, cornicioni, pensiline, ecc.).

11 - Superficie utile.

E' data dalla somma delle superfici (misurate al netto di murature e tramezzi, elementi strutturali e di collegamento verticale, vani impianti, ascensori, scale, ecc. -) di tutti i locali utili ai vari livelli di calpestio, fuori terra ed entro terra, quando espressamente indicato, ivi compresi i soppalchi e i sottotetti, quando questi abbiano utilizzazione residenziale o di pertinenza dell'abitazione o siano destinati a svolgervi attività.

12 - Indice di copertura

E' data dal rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie complessiva dell'area in proprietà interessata dall'intervento al netto delle strade pubbliche esistenti e/o in progetto, espressa in percentuale ($ic = \frac{\text{sup.coperta}}{\text{sup.area}} \times 100$).

13 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

14 - Indice di utilizzazione territoriale (Iut)

Si definisce "Iut" il rapporto, espresso in mq/mq, tra la Superficie Utile Lorda (Sul) edificabile e/o edificata e la dimensione della relativa St. Lo stesso esprime pertanto la capacità insediativa di superficie di un'area con definita St, ovvero la capacità insediativa di superficie residua dell'area stessa.

I N D I C E

TITOLO I	1
NORME GENERALI	1
art.1 - Elaborati del P.R.G.C.	1
art.2 - Disposizioni generali per l'applicazione del P.R.G.C.	2
art.3 - Attuazione del P.R.G.C.	4
3.1 - Piani esecutivi convenzionati	5
3.2 - Piani di recupero (P.d.R.)	6
3.3 - Convenzioni e atti di impegno unilaterale	8
art.4 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni	10
art.5 – modalità applicative di alcuni parametri edilizi definizioni	12
5.1 – Distanze dai confini.	13
5.2 – Distanze fra fabbricati	14
5.3 – Distanza dai limiti di zona	15
5.4 – Altezza e numero dei piani della costruzione.	15
art.6 - Condizioni generali di edificazione	17
6.1 – Limitazioni di carattere generale	18
6.2 - Impianti di distribuzione carburanti	20
6.3 – Norma transitoria Limitazioni per l'insediamento di attività produttive	21
art.7 - Classi di Destinazioni d'uso del suolo	22
7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico (S);	22
7.1a) aree per servizi comunali	22
7.1b) Aree per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale:	23
7.2 - Aree destinate ad usi residenziali	23
7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi - industriali ed artigianali (P)	24
7.4 - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C)	25
7.5 - destinazioni turistico-ricettive (T);	26
7.6 Aree destinate ad attività agricole	26
art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici	31
A) - MANUTENZIONE ORDINARIA	31
B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	32
C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	34
D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	35
E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	38
E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	39
E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE	39
E3) -ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI	39
E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA	40
F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	40
G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	41
art. 9 - Definizioni	42
9.1 – Area di pertinenza di edificio	42
9.2 - Volumi tecnici	42
9.3 – Vano scala	42
9.4 - Ciglio della strada	42
9.5 - Confine della strada	42
9.6 – Sedime viario	43
9.7 – Fascia di rispetto stradale	43
9.8 - Allineamento stradale	43
9.9 - Piano di campagna sistemato	43
9.10 - Volume preesistente	44
9.11 – Sagoma dell'edificio	44
9.12 – Abbaini	44
9.13 – Superfetazione	44
9.14 – Edifici Condominiali	45
9.15 – Capacità insediativa	45
TITOLO II	46
DISCIPLINE PARTICOLARI	46
art.10 - Viabilità pubblica e privata	46

IN AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO:.....	47
IN AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI:.....	47
IN AREE AGRICOLE:	47
STRADE PEDONALI:.....	47
MARCIAPIEDI.....	47
art.11 - Recinzioni.....	48
11.1 - Arretramenti.....	48
11.2 - Accessi carrai.....	49
art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali.....	50
art.14 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle verande.....	52
14.1 - Bassi Fabbricati.....	52
14.2 - Verande.....	53
art.15 - Parcheggi privati.....	55
art.16 - Perequazione urbanistica.....	56
Art.17 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale.....	57
TITOLO III.....	58
VINCOLI DI INTERVENTO.....	58
art.18 – Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli.....	58
art.19 - Vincoli per la protezione del territorio.....	59
19.1- PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).....	59
19.2 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDRO-GEOLOGICO.....	62
19.3 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA.....	64
19.4 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE.....	65
art.20 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere.....	66
20.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI 66	
20.2 – FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA FERROVIARIA.....	67
20.3 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	67
20.4 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.....	68
art.21 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	69
21.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL' ART.24 L.R. 56/77.	69
21.2 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42 PARTE TERZA.	69
21.3 - AREA CONTIGUA DELLA STURA DI LANZO.....	70
21.4 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	70
21.5 – MISURE DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI – FORME DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE.	71
NORME SPECIALI E TRANSITORIE.....	73
Art. 22 - Standards Urbanistici.....	73
22.1 - Insediamenti residenziali:	73
22.2 - Insediamenti produttivi:.....	74
22.3 - Insediamenti per attività direzionali, terziarie e commerciali:	74
Art. 23 – Norme speciali per le attività turistico-ricettive.....	76
Art.24 – Disposizioni transitorie.....	77
TITOLO V.....	78
NORME SPECIFICHE DI AREA.....	78
Art.25 – classificazione delle aree e norme generali.....	78
art. 26 - CENTRO STORICO “R0” (ex Cs).....	79
Prescrizioni particolari.....	80
art. 27 - AMBITI CONSOLIDATI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA “R1a” (ex Ri)....	81
art. 28 - AMBITI CONSOLIDATI DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R1b 1...67” (ex Es).....	83
art. 29 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “R2 1...38” (ex Co).....	85
art. 30 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE “R3 5...20” (ex Co*).....	87
art. 31 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE “T3 1...7” (ex Tc, Fa e Pr).....	89
art. 32 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI “P1.1...16” (ex Ir - In).....	91

art. 33 - AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO "P2.1...3" (ex Ic)	94
art. 34 - IMPIANTI INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE "P4.1-2" (ex Ir4 – Ir8)	95
art. 35 - INSEDIAMENTO ESISTENTE DESTINATO ALLA PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI MATERIALI DA COSTRUZIONE "P5" (ex Ip)	97
art. 36 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE "A1"	98
art. 37 - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI "A2"	101
art. 38 – AREE A PARCO FLUVIALE "VS1...4"	102
art. 39 ZONE PER ATTIVITÀ RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO "ZI"	103
art. 40 IMPIANTI TECNOLOGICI "It"	104
art. 41 - SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO "S _a ...S _d "	105
ALLEGATO 1	106
Parametri Edilizi ed Urbanistici	106
I N D I C E	109