



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CAFASSE



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

2 ^ variante parziale

ai sensi dell'art.17 - comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

elaborato n.

3

norme tecniche di attuazione

Approvata con D.C.C. ____ del __/__/__

Estensori del PRGC: arch. Franco Musso e arch. Giovanni Piero Perucca
Studi geologici del PRGC: dott. geol. Edoardo Rabajoli

Estensore della Variante parziale: arch. Gian Carlo Paglia

Studi geologici della variante parziale dott. geol. Marco Balestro

Il Sindaco: dott. Andrea Sorrisio

Il Segretario: dott.ssa Rita Pigotti

Il Responsabile del procedimento: geom. Walter Bellino

Data Novembre 2013

NOTA REDAZIONALE

Le modifiche apportate con la presente Variante agli articoli normativi del PRGC sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in **blu barrate** (parti stralciate). Sono inoltre evidenziate in **verde grassetto** le parti aggiunte e in **barrate** o ~~barrate~~ quelle stralciate in sede di Progetto Definitivo.

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
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
OO.PP.	Opere Pubbliche
PP	Piano Particolareggiato di Esecuzione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PdR	Piano di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PECO	Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PPA	Programma Pluriennale di Attuazione
PT	Piano Tecnico Esecutivo di OO.PP.
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)

TITOLO I

NORME GENERALI

art.1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, nel rispetto della vigente Legislazione Nazionale e Regionale.
2. I termini di validità delle norme e delle prescrizioni sono variamente disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale.
3. Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della Legge Regionale n. 56 del 5.12.77, e succ. modif., il Piano Regolatore Generale di Cafasse è espresso dalle presenti Norme d'Attuazione e dagli elaborati di seguito elencati;
4. Nell'eventuale contrasto fra elaborati in scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata, **fatta comunque salva la prevalenza della "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" (Tav. n. 6 degli allegati tecnici al progetto di PRG), per quanto riguarda la definizione planimetrica delle classi geologiche.**
5. Nell'eventuale contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 5bis. Si intendono interamente richiamate le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRG.
6. Il progetto di P.R.G. suddivide il territorio del Comune di Cafasse in due grandi aree definite "Ambiti territoriali", articolate per caratteristiche di formazione, epoca degli insediamenti e geomorfologiche:
 - Ambito Territoriale - 1: comprende la parte pianeggiante del territorio comunale ad EST della Bealera di Fiano, confinante con i Comuni di Balangero, Mathi, Villanova e Fiano.
 - Ambito Territoriale - 2: comprende praticamente tutta la parte collinare del Comune che si estende ad OVEST della Bealera di Fiano, confinante con i Comuni di Fiano, Germagnano e Lanzo.
7. A tali ambiti corrispondono bacini di formazione e quindi di influenza dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

art.2 - Elaborati del P.R.G.C.

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

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	TAVOLE DI PIANO
Tav.1:	inquadramento territoriale 1/25.000
Tav.2:	uso del suolo – territorio comunale 1/5.000
Tav.3/A:	uso del suolo – ambito territoriale n.1 1/2.000
Tav.3/B:	uso del suolo – ambito territoriale n.2 1/2.000
Tav. 4:	livelli gerarchici e funzionali della viabilita' comunale 1/5.000
Tav. 5:	tavola dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi 1/5.000
Tav. 6:	Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie a rete 1/5.000
3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
4	ALLEGATI TECNICI
AII.A1:	INDAGINE GEOMORFOLOGICA (relazione e cartografia).
AII.A2:	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti.
AII.B:	SPONDE DEL TORRENTE STURA, CARTA DELLE FORMAZIONI FORESTALI
AII.C:	STUDIO SULLO STATO DELLA FLORA SULLE SPONDE DEL TORRENTE STURA (RELAZIONE ED INDICAZIONI SELVICOLTURALI).
AII.D:	SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
AII.E:	INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL POZZO DELL'ACQUEDOTTO CONSORZIO SUD CANAVESE.

Il Progetto definitivo della variante generale al P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
4	TAVOLE DI PROGETTO	
	Tav. 1/V: Sintesi intercomunale	1/25.000
	Tav. 2/V: Foto aerea	
	Tav. 3/V: Carta dei vincoli	1/5.000
	Tav. 4/V: Azzonamento – planimetria generale	1/5.000
	Tav. 5a/V: Azzonamento - Concentrico	1/2.000
	Tav. 5b/V: Azzonamento – Frazione Monasterolo	1/2.000
	Tav. 6a/V: Sviluppo – Nuclei di antica formazione	1/1.000
	Tav. 6b/V: Sviluppo – Zone Ru1 e Ru2 – ex stabilimento Magnoni & Tedeschi	1/1.000
	Tav. 7/V: Strutture commerciali esistenti sul territorio – Individuazione addensamenti Zone di insediamento commerciale	1 /5.000
	Tav. 8/V: Aree destinate a Servizi Pubblici oggetto di reiterazione dei vincoli	1/5.000
5	ALLEGATI TECNICI	
	All.A/V: INDAGINE GEOMORFOLOGICA	
	a	Relazione geologica - illustrativa; Relazione geologico – tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare interesse (ai sensi del comma 2b dell'art. 14 della legge regionale n° 56/77)
	b	Studio idrologico e idraulico della rete idrografica minore interferente con l'abitato;
	c	Studio idrologico e idraulico della rete idrografica minore interferente con l'abitato;
	Tav.1	Carta geologica 1:10000
	Tav.2	Carta della profondità della falda 1:10000
	Tav.3	Carta del Censimento delle opere idrauliche 1:10000
	Tav.4	Carta del reticolo idrografico e di denominazione dei corsi d'acqua 1:5000;
	Tav.5	Carta geomorfologia e del dissesto in atto e potenziale 1:10000;
	Tav.6	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico 1:10000.
	Tav. 7	Carta dell'acclività 1:5000
	All.F/V INDAGINE SULLE RETI INFRASTRUTTURALI	
	Tav.f1/V	Rete acquedotto scala 1:5000
	Tav.f2/V	Rete fognatura scala 1:5000
	All. G/V RELAZIONE AGRO-FORESTALE	
	a	Analisi di compatibilità ambientale
	b	Allegati
	All. H/V Classificazione acustica del territorio comunale:	
	Verifica di compatibilità acustica	

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

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla esistenza di idoneo Titolo abilitativo secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.
2. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati al versamento al Comune di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e dallo specifico Regolamento che il Comune adotta.
3. Non rientrano nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria né le modificazioni alle colture agricole in atto.
4. Il P.R.G.C. indica:
 - a - le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto;
 - b - le parti di territorio ove l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune o alla formazione ed all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
5. Gli Strumenti urbanistici esecutivi si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Zona del P.R.G.C.
6. Nelle aree in cui è prescritto lo Strumento Esecutivo, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello Strumento stesso.
7. In tutte le aree del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo Strumento Urbanistico Esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.
8. E' previsto il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.49 della L.R. n.56/77:
 - nei casi espressamente previsti dal P.R.G.C.;
 - nel caso di nuova edificazione su area avente superficie superiore a mq. 5.000 e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà, posteriormente alla data di adozione del P.R.G. preliminare da parte del Consiglio Comunale.
 - nel caso di nuova edificazione su area non avente tutte le caratteristiche di cui al successivo art.4, comma 1 – lett.a).
9. Il Comune potrà comunque fare ricorso al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato qualora si preveda la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi da realizzarsi a scapito del contributo di costruzione dovuto o il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
10. Ai sensi dell'art.46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.

art.4 - Condizioni generali di edificabilità

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme d'Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
 - a) L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.91 quinquies – 1° comma p.to b) della L.R. 56/77 (impregiudicata l'applicazione del contributo di costruzione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune, nel triennio successivo, nel quadro dei propri programmi di intervento, o l'impegno formalizzato con convenzione o atto unilaterale, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione 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, realizzabile anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione. La larghezza trasversale dell'accesso non dovrà essere inferiore a mt. 4,50 per le destinazioni esclusivamente residenziali, e a 7,50 per le destinazioni produttive. E' ammessa una deroga per le strade esistenti nei seguenti casi:
 1. quando la strada è al servizio di un solo edificio unifamiliare;
 2. per brevi tratti complessivamente non superiori a 1/5 dello sviluppo complessivo della strada a condizione che sia garantita una larghezza minima pari a 2/3 delle succitate dimensioni trasversali;
 3. per nuovi insediamenti esclusivamente residenziali aventi consistenza non superiore a 6 unità immobiliari nei casi in cui venga accertato dalla Amministrazione Comunale la oggettiva impossibilità di adeguare alcuni tratti della sezione stradale a causa della presenza di edifici;
 4. le riduzioni e deroghe di cui ai punti precedenti non dovranno recare pregiudizio alla sicurezza veicolare e pedonale, e non dovranno comunque essere localizzate in corrispondenza di viabilità pubbliche ad alto scorrimento veicolare.
2. In via generale le succitate condizioni generali di edificabilità non si applicano agli interventi conservativi e di ampliamento purché non facenti parte di interventi soggetti a Piano Esecutivo, secondo quanto specificato in seguito dalle presenti Norme e dagli allegati grafici di Piano.
3. 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.
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.20.
5. Nelle tabelle normative di zona allegate alle presenti norme hanno efficacia normativa i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi mentre i dati di superficie, di volume e di capacità insediativa hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di Piano.

art.5 - Disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi

1. Si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Aree di P.R.G.
2. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme.
3. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:
 - Piano Particolareggiato, PP – (LUR 56/77, artt.38, 39, 40)
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR – (LUR 56/77, artt.41bis e 43)
 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori, PEC e PECO – (LUR 56/77, artt.43, 44);
 - Piani per l'edilizia economica popolare, PEEP – (LUR 56/77, art.41);
 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, PT – (LUR 56/77, art.47);
 - Piani per insediamenti produttivi, PIP – (LUR 56/77, art.42).
 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale, PI di cui alla L.R. 18/96.
4. I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione, approvazione ed efficacia degli strumenti urbanistici sopraindicati, sono definiti dalla normativa vigente, salvo ulteriore specificazione delle presenti NTA, e si intendono qui riportati integralmente.
5. 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;
6. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.
7. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione dei SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente o alla aggregazione di aree libere adiacenti con destinazione residenziale, sempreché ciò non comporti alcun pregiudizio alle esigenze

di razionalizzazione del disegno urbanistico e di corretta realizzazione delle infrastrutture di servizio pubblico, né incremento della capacità insediativa di PRGC. Le condizioni per la rettifica del perimetro degli SUE deve essere preventivamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

8. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
 - a) Venga presentato un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
 - lo schema di sistemazione delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
 - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.
 - b) le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.
 - c) che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
9. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
10. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.
11. L'attuazione del presente PRGC potrà essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione, (PPA) ai sensi degli artt. 36 e 37 della LUR 56/77, in relazione al Piano Triennale delle Opere Pubbliche di cui alla L. 109/98 e s.m.i.

art.6 Specificazioni attinenti gli interventi – utilizzo degli indici

1. Tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere un idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche con sistema disperdente nel sottosuolo opportunamente dimensionato in relazione alla quantità di acqua da smaltire con sfioratore da convogliare in collettore di pubblica fognatura, o altro corpo riceettore idoneo.
2. Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è fatto obbligo prevedere gli spazi privati destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo le indicazioni impartite dal Comune e alla loro sistemazione.
3. Non rientrano nella verifica degli indici di densità o del rapporto di copertura i manufatti totalmente interrati destinati a locali accessori dell'abitazione (cantine, depositi, autorimesse).
4. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
5. Nelle zone in cui è indicato un indice di densità fondiario e uno territoriale devono essere sempre verificati entrambi, anche nel caso in cui l'intervento non contempli la formazione di SUE o la dismissione di aree pubbliche.
6. ~~Fatte salve specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo che il progetto non preveda il mutamento di destinazione d'uso in conformità alle previsioni normative.~~
7. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del PRGC dovranno nel tempo provvedere alla loro rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il convenzionamento di immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° .56/77.
8. Nella valutazione della ammissibilità degli interventi ha titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici e, si assumono come elementi probatori, i rilievi dello stato di fatto a firma di professionisti iscritti nei competenti albi professionali.
9. 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. 21/9798.
10. 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 (16/6/1992), dovrà essere operata la verifica dell'indice di densità fondiaria e territoriale dettati dalle presenti Norme, sull'intero lotto originario.
11. Le aree libere o parzialmente edificate che siano state oggetto di trasferimento di ~~subatura~~ **capacità edificatoria** a favore di altre aree, con convenzione urbanistica o

atto pubblico, dovranno operare la verifica della densità fondiaria o territoriale ammissa detraendo la volumetria già ceduta.

12. Il trasferimento di ~~volumi edificabili~~ **capacità edificatoria** è ammesso unicamente nei seguenti casi:
 - a. Nell'ambito di **SUE interventi convenzionati** unitari estesi all'intera superficie interessata dal trasferimento di cubatura **capacità edificatoria**;
 - b. Nelle aree agricole, secondo quanto previsto dai successivi artt.39, 40 e 41
 - c. Nei casi di perequazione urbanistica previsti dai successivi **articoli 6bis e ter commi**.
 - d. Fra aree ~~contigue e~~ a medesima destinazione urbanistica **residenziale, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 6ter, c. 3**, 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.
 - e. **Fra aree destinate ad attività economiche, nei limiti di incremento del 20% della superficie utile e coperta massime realizzabili sull'area di atterraggio, a condizione che gli interventi siano oggetto di attuazione con unico Permesso di Costruire Convenzionato e che il trasferimento di capacità edificatoria sia trascritto a cura del titolare il PdCC sul pubblico registro delle proprietà immobiliari.**

art.6bis Perequazione urbanistica e reiterazione dei vincoli espropriativi.

a. Perequazione urbanistica

1. In tutte le aree destinate a Impianti e Servizi Pubblici 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. Tali aree sono elencate all'art.43 delle presenti NTA.
3. L'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune.
4. 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.
5. In caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune.

b. reiterazione dei vincoli espropriativi

6. La variante strutturale generale ha disposto la reiterazione dei vincoli espropriativi per le aree destinate a Servizi Pubblici individuate sulla tav. Tav. 8/V "Aree destinate a Servizi Pubblici oggetto di reiterazione dei vincoli" scala 1/5.000.
7. Al fine di disporre della dotazione economica necessaria alla eventuale corresponsione degli indennizzi per le suddette aree, l'Amministrazione Comunale dovrà annualmente creare un apposito capitolo di bilancio.

art.6ter Capacità edificatoria di proprietà comunale.

1. A seguito **delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria** ~~della riclassificazione della "area compromessa" B1.7 (residenziale) in area a servizi pubblici~~, effettuate con la **42a** Variante non strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area ~~2.450~~ **12.182,65** **13.172,65** mc di volumetria **edificabile** a destinazione residenziale.
2. La titolarità delle potenzialità edificatorie di cui al precedente comma 1 resta in capo al Comune di Cafasse, che ha la facoltà di allocarle nell'ambito **di interventi edilizi convenzionati secondo i disposti dei successivi commi, o con ricorso a** ~~di~~ Varianti non Strutturali del PRGC.
3. **Nell'ambito di SUE o permessi convenzionati, la volumetria di proprietà comunale può aumentare la capacità edificatoria residenziale in misura non superiore a quella prevista per le singole aree in applicazione dei meccanismi perequativi, o può incrementare fino al 25% le consistenze insediative in atto al 29.07.2013, tranne che per gli immobili individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 della L.R: 56/77.**
4. **Per l'utilizzo della capacità edificatoria comunale, le relative convenzioni edilizie devono prevedere il soddisfacimento degli standard, se e come disciplinato dalle norme specifiche delle aree di atterraggio, e un'ulteriore dismissione o monetizzazione (a scelta dell'Amministrazione Comunale) di aree per servizi pubblici in misura di 1 mq per ogni mc di volume trasferito.**
5. **La capacità edificatoria di proprietà comunale è applicabile alle aree di atterraggio fino a esaurimento delle disponibilità, che devono essere quantificate e progressivamente aggiornate in un registro informatico a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.**

art.7 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici la cui ammissibilità od il cui diniego sono disciplinati dalle presenti norme, sono così classificate:

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

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

- attività terziarie di cui al successivo punto **C7 D1**, nel limite di 300 mq di Slp per ogni attività insediata;
- attività artigianali e artigianali di servizio alla residenza di cui al successivi punti P2 e P3, nel limite di 150 mq di Slp, escluse le attività moleste e inquinanti o comunque a diverso titolo incompatibili con la residenza e/o con il contesto;
- attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1, nel limite di 300 mq di Slp per ogni attività insediata;

b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive industriali.

P2) attività artigianali (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezziari, riparazione auto, carrozzerie, falegnamerie, depositi attività artigiane, autodemolizioni, e altre attività similari)

P3) attività artigianali di servizio (es. parrucchieri, calzolai, panettieri, baby parking, ludoteche e altre attività similari)-

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. La residenza ~~deve essere integrata al volume produttivo, ovvero non separata da esso e~~ non deve superare il limite del 30% della Sul **con un minimo garantito di mq.70 e** 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.

c. - destinazioni commerciali, ~~terziarie e direzionali~~ (C); comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:

C1) commercio al dettaglio

Le tipologie distributive e le relative superfici di vendita sono stabilite dalla tabella di compatibilità territoriale di cui all'art.17 della DCR n.191-43016 contenuta nelle norme dei "Criteri commerciali".

La destinazione C1 abilita anche all'apertura di pubblici esercizi e di attività di servizio alla persona, senza limiti di superficie.

C2) commercio all'ingrosso

~~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:~~

~~C5/1 la vendita all'ingrosso;~~

~~C5/2 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.~~

Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode ~~che deve essere integrata al volume della attività principale ovvero non separata da esso~~ nel limite del 30% della Sul con un minimo garantito di mq.70 e un massimo di mq.150 per ogni unità.

d. - destinazioni turistico-ricettive (T);

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, i circoli privati;

T2) campeggi;

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, autorimesse); La residenza e gli uffici devono comunque essere integrati all'edificio in cui si svolge l'attività principale.

e. destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti la coltivazione e l'allevamento e le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

g. Terziarie e direzionali (D)

~~C7~~ **D1)** 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.); **sedi direzionali.**

~~C8~~ **D2)** sedi direzionali.

~~1. In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:~~

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

~~**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:**~~

~~–offerta alimentare e/o mista:~~

~~**M-SAM1:** superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250~~

–offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

- ~~2. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.~~
- ~~3. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso negli addensamenti commerciali individuati sulla tav.7V ed è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo.~~
- ~~4. 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 all'allegato 4: "Disciplinare per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".~~

art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici.

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;

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 e dall'art. 32 del REC.

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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
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. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con materiali e tecniche congruenti.
4. 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.
5. Non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
6. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione straordinaria:

elementi strutturali e murature:

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

c. non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

finiture esterne:

d. rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;

e. la tinteggiatura totale delle facciate;

f. la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori;

finiture interne:

g. 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.

h. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

impianti tecnologici:

i. Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

j. 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.

Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ricompresi anche gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21.

Si elencano di seguito gli interventi che ricadono nella categoria risanamento conservativo precisando che per quanto riguarda il restauro conservativo si richiamano le ulteriori limitazioni e prescrizioni riportate nella circolare della Regione Piemonte n. 5/SG/URB.

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 fatiscenza 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 l'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 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

e quanto ulteriormente previsto dall'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto dall'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

~~Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~

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.

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione 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 ripristinandoli, ove sostituiti, ed 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:

1. gli interventi di realizzazione di fabbricati e manufatti pertinenziali di cui all'art.13, delle presenti NTA., fatto salvo quanto previsto dal titolo II del D.P.R. 380/2001

2. 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;
3. 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.

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 per destinazioni accessorie all'abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc. ...).

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. 40, 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 (superfazioni), limitatamente alle integrazioni

delle unità immobiliari esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari.

f.4 per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti.

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. il recupero di locali accessori e di volumi preesistenti di cui alla definizione riportata all'art.10.11, compresi negli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari nel solo rispetto delle destinazioni d'uso previste nelle normative di zona;

Il recupero di cui alla presente categoria di intervento è ammesso, limitatamente agli edifici legittimamente realizzati e comunque esistenti alla data del 3 luglio 1973, aventi carattere di stabilità (sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili) che risulti contiguo all'edificio a destinazione residenziale esistente. Gli altri edifici isolati o non rientranti nelle succitate condizioni possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc...).

2. Per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge e il livellamento dei colmi e/o delle grondaie di fabbricati contigui disposti a cortina sono consentite variazioni alle quote delle coperture nel limite massimo di cm.100;

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 quella indicata al successivo art.16.

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.

L'intervento di ristrutturazione di cui alla presente categoria è subordinato alla contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione tipologica dell'edificio e dell'area di pertinenza, eliminando le superfetazioni, i manufatti e gli elementi architettonici incoerenti.

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 pertinenti, quanto previsto ai successivi punti;
- 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 inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 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;
- gli interventi pertinenziali che le presenti Norme Tecniche di Attuazione qualificano come interventi di nuova costruzione. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportano 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 inedificato;

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 fondiari 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;
- 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 uni-bifamiliari:
Sono consentiti ampliamenti di 25 mq di superficie utile, (35 mq. se unifamiliari), anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente.
L'ampliamento non potrà comunque superare i mq. 40.
2. Per gli edifici con più di due unità abitative a destinazione residenziale, ivi comprese le tipologie a schiera, condominiali e a cortina:
l'ampliamento sarà ammissibile solo sulla base di un progetto unitario esteso all'intero edificio.
3. per le unità immobiliari con destinazione **commerciale e turistico-ricettiva**:
L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. per u.i. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.
4. per gli edifici con destinazione **produttiva**:
L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici con destinazione d'uso compatibile con le specifiche destinazioni di zona.
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.. per u.i. **unità produttiva**.

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 (fine lavori) alla data del 7 aprile 2011.
- 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 **di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma** ~~che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto del volume esistente.~~

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 e di superfici libere di cortile di cui alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel piano dovranno essere garantite aree idonee per il verde ed il parcheggio pubblico.

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.

g) terziarie e direzionali

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) **g)** purché 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, artigianali (P3), terziarie-direzionali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.23.

art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Si richiamano le definizioni di cui al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

art. 10 - Definizioni.

Stralciato con Variante Parziale n. 1. Si fa rimando all'Art. 27quater del REC.

TITOLO II

DISCIPLINE PARTICOLARI

art.11 - Viabilità pubblica e privata.

1. 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.
2. 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.).

3. Fatte salve:

- le eventuali indicazioni di dettaglio contenute nelle tavole di Piano Regolatore che in tal caso prevalgono;
- particolari situazioni in aree edificate che necessitano di specifiche deroghe da autorizzare di volta in volta, per i tratti compromessi dalla presenza di edifici;
- le ulteriori prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;

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:

La sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt 6,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali di larghezza minima di mt 1,50 da ambo i lati. Qualora nella cartografia di PRGC sia prevista una sezione stradale di m 7,50, deve intendersi obbligatoria la realizzazione di un solo marciapiede.

Fatte salve la sezione minima totale di mt 9,00, la sezione minima di carreggiata di mt 6,00 e la previsione di almeno un marciapiede di mt 1,50, nell'ambito dei SUE potranno essere proposte soluzioni diverse in funzione della razionalità del SUE stesso.

- IN AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI:

La sezione minima della carreggiata, al netto dei marciapiedi laterali, non potrà essere inferiore a mt 7,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50 cadauno;

- 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;

4. Le strade private dovranno avere la sezione minima indicata dal Regolamento Edilizio Comunale.

5. 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 15,00 di diametro minimo, elevato a m. 20,00 per le strade al servizio di insediamenti produttivi.
6. Tale slargo dovrà essere previsto anche ad intervalli non superiori a m.100 di tracciato stradale.
7. Sulle tavole di Piano Regolatore è riportata la delimitazione del centro abitato adottata dalla A.C. ai sensi del codice della strada.

art.12 - Recinzioni.

1. Le recinzioni sono ammesse in tutte le aree pertinenziali degli edifici. Per i caratteri tipologico-formali e dimensionali delle recinzioni si fa rimando all'art. 52 del REC.

art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali.

1. 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 o alla DIA 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. Le pertinenze devono comunque giacere sull'area asservita all'edificio principale intendendosi per tale quella definita alla lett. a) dell'art. 27quater del REC.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
 1. **I bassi fabbricati e le tettoie** destinati a deposito ed autorimessa, aventi le caratteristiche e nei limiti di superficie indicati al successivo art.15;
 2. **I fabbricati interrati** destinati a cantina, autorimessa, deposito ed altri usi comunque accessori all'abitazione, nel limite della superficie coperta dell'edificio principale esistente o in progetto incrementata del ~~25~~ **30%**. Si considerano interrati i fabbricati avente l'estradosso a quota inferiore rispetto al piano di campagna sistemato e avente la superficie perimetrale totalmente a contatto con il terreno da almeno 3 lati.
 3. **I volumi tecnici** di cui alla lett. b) dell'art. 27quater del REC;
 4. **I porticati e le pensiline** realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, nel limite del ~~25~~ **30%** della superficie coperta del fabbricato esistente o in progetto di cui costituisce pertinenza, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura ammesso.
 5. Le **recinzioni, i muri di contenimento e le cancellate** (art.52 del REC);
 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**, di altezza inferiore a mt. 2,50 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.
 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, **strutture mobili e depositi temporanei connessi alle attività produttive**; 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, secondo i disposti dell'art. 33bis del REC.
6. Nei Nuclei di antica formazione le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate nell'art.22 delle presenti Norme.
7. Le serre domestiche di cui al comma 5 punto 7, nonché i forni e i barbecue di cui al precedente comma 5, punto 10, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m.3,00, **fattie salvie diversi accordi con il confinante e** ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza; le pergole e i gazebi possono essere installati sui confini.

art. 13 bis – Aree pertinenziali prive di capacità edificatoria.

- 1. Sono le parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, nonché viabilità di accesso privato.**
- 2. All'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione delle strutture definite e disciplinate dagli artt. 13 delle presenti norme e 33bis del REC, a condizione che la superficie impermeabilizzata (comprensiva di superfici coperte e pavimentazioni non drenanti) non superi il 10% dell'area pertinenziale.**
- 3. Le aree pertinenziali non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e, in caso di interventi convenzionati, possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di proprietà (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'ambito di intervento.**

art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi.

14.1 – Distanza dai confini

1. La distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia, di costruzioni dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza 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 apposito 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 sul confine della parete medesima;
 - d. per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
 - e. per i bassi fabbricati di cui al successivo art.15 e per i manufatti pertinenziali di cui al precedente art.13 – comma 5 – p.ti 7 e 10 alle condizioni e nei limiti indicati dagli articoli medesimi.
 - f. per gli interventi nei Nuclei Storici;
 - g. per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.
3. Per tutti i casi di deroga previsti dai punti d), f) succitati valgono comunque le norme del Codice Civile.

14.2 – Distanza dai limiti di zona a servizi pubblici

4. 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 di PRGC destinate a servizi pubblici è pari a m.5,00.
5. E' ammessa la deroga alla succitata distanza solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, in relazione alla specifica prevista destinazione dell'area, conceda assenso alla deroga.

14.3 – Distanza fra le costruzioni

6. Fra le costruzioni è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.
7. 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 le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo D1 nelle zone "B" e "C".
 - per i bassi fabbricati, nei limiti di cui al successivo art.15;
8. Per gli edifici collegati fra loro con strutture fisse (porticati, rimesse, ecc...) che impegnano solo parzialmente il fronte dell'edificio, deve essere garantita una distanza minima delle pareti libere che si confrontano di m.6,00.
 9. Le distanze di cui ai commi precedenti sono da rispettare anche in caso di sostituzione edilizia e di sopraelevazione.
 10. Sono comunque da rispettare le distanze minime prescritte dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 anche per i volumi parzialmente aperti che siano oggetto di recupero nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, ad esclusione delle destinazioni accessorie alla abitazione.

14.4 – Altezza e numero dei piani della costruzione.

11. 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).
12. 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:
 - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e 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.

art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte.

1. Sono tutte le costruzioni 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 con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.
2. La realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree pertinenti (come definite alla lett. a) dell'art. 27quater del REC) di edifici a destinazione residenziale, comprese le residenze rurali.
3. La realizzazione di tali manufatti, se al servizio di esistente edificio a destinazione residenziale, può avvenire in deroga agli indici ~~di densità fondiaria e/o territoriale~~ previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora rispettino i seguenti limiti e condizioni:
 - a) abbiano copertura con pendenza e falda simile al fabbricato principale o con giardino pensile o terrazzo praticabile, con esclusione dei tetti piani.
 - b) la superficie coperta complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto realizzati successivamente al 07/04/11 e la s.u.l. dei locali fuori terra adibiti ad autorimessa (sempre dopo il 07/04/11) all'interno o in adiacenza degli edifici principali (ex art. 18, c. 2, lett. e) del REC) non siano cumulativamente superiori ad 1/10 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, con un minimo garantito di mq.20 e un massimo di mq.50;
 - c) l'altezza massima dal piano del terreno sistemato, all'estradosso del solaio di copertura se a terrazzo praticabile, o al filo di gronda se a falde, non sia superiore a mt. 2,50, con l'altezza massima di colmo non superiore a mt 3,50; ~~l'altezza interna dei locali fuori terra adibiti ad autorimessa all'interno o in adiacenza degli edifici principali non sia superiore a m 2,50;~~
4. L'Amministrazione Comunale, in casi particolari, può consentire o imporre la deroga al succitato limite di altezza al filo colmo qualora il limite medesimo risulti di ostacolo alla realizzazione di una tipologia tradizionale e coerente con il fabbricato principale.
5. Nei Nuclei di Antica formazione, la realizzazione di nuovi bassi fabbricati è ammessa alle condizioni seguenti:
 - 1) non sono ammessi nei cortili ed aie comuni;
 - 2) sono da costruirsi prioritariamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti;
 - 3) si deve procedere, contestualmente, alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente al piano cortile o sporgente dai profili degli edifici, con carattere di superfetazione o di precarietà;
 - 4) devono avere caratteristiche tipologiche rigorosamente coerenti con il contesto architettonico in cui si collocano.

6. I bassi fabbricati aventi le caratteristiche di cui al presente articolo debbono rispettare la distanza minima di m. 1,50 dai confini di proprietà; Possono essere realizzati direttamente sui confini medesimi in caso di accordi fra le proprietà confinanti oppure se rispettano i seguenti limiti:
 - sviluppo sul confine inferiore a m.12,00.
 - Lungo il confine le altezze in qualsiasi punto dell'estradosso della copertura rispetto al piano di campagna sistemato non siano superiori a m.2,50.
7. Le autorimesse private (e i loro accessi) realizzate seminterrate, non emergenti su tre lati più di m. 1,50 dal terreno o sito naturale del lotto, od interrate (anche limitatamente ai 3/4 del loro perimetro), possono derogare al parametro di cui al precedente comma 3 p.to **eb**) e dalle distanze fra fabbricati, a condizione che la loro superficie complessiva non superi 1/2 dell'area libera del lotto.
8. 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 3° - punto **eb**), 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.

art.16 - Parcheggi privati.

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuovo impianto (E1), completamento (E2), ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi:
 - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 8 mc. di costruzione con un minimo di 2 posti macchina per ogni unità immobiliare;
 - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 3,5 mq. di Superficie Lorda di Pavimento;
 - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico (mq. 75 / addetto di SIp) con un minimo del 10% della Superficie fondiaria.
2. Per gli spazi a parcheggio privato deve essere dimostrata la fruibilità e l'accessibilità, con l'indicazione dei posti macchina in numero non inferiore a 1 ogni 26 mq. con arrotondamento in eccesso.
3. Sono esonerati dall'obbligo di reperimento della dotazione di cui al comma 1 gli interventi da attuarsi nella zona "Nuclei di Antica formazione" che non siano soggetti a formazione di SUE, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare le superfici occorrenti..
4. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di PdC o alla DIA.
5. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni.
6. Per gli edifici privati le aree rimarranno di proprietà privata anche se a diretto contatto con il sedime pubblico.
7. Sono fatte salve le previsioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.;

art.17 - Impianti tecnologici.

1. Sono definiti tali:
 - i cimiteri;
 - le opere di presa e di riserva degli acquedotti;
 - il depuratore delle acque luride;
 - le discariche pubbliche e le stazioni di conferimento rifiuti;
 - le cabine elettriche, telefoniche e del gas.
 - gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
2. Detti impianti sono ammessi anche al di fuori delle zone urbanizzate.
3. Per la loro edificazione si dovrà ottemperare alle fasce di rispetto che le norme prescrivono; in assenza di prescrizioni specifiche, si farà riferimento alle vigenti norme in materia.
4. 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.
5. 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 dei Nuclei di Antica formazione, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. 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.
7. 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.
8. **Nelle aree agricole e, in generale, in tutto il territorio comunale, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è sempre compatibile la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo ovvero, ove richiesto, di Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs. 387/2003 tramite Conferenza dei Servizi. In particolare, nelle zone soggette a pericolosità geologica elevata, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77. E' fatto salvo il ripristino dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere infrastrutturali.**

art.18 - 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"(via Torino - via Roma - Piazza Vittorio Veneto);~~
- ~~➤ L'addensamento commerciale minore "A4 "(via Roma);~~
- ~~➤ I criteri per il riconoscimento di localizzazioni commerciali di tipo "L1"~~

~~La perimetrazione degli addensamenti è riportata sulla tav." 7/V" "Strutture commerciali esistenti sul territorio - Individuazione degli addensamenti (scala 1/5000).~~

~~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 sopra richiamati.~~

Stralciato con Variante Parziale n.2. Si fa rimando al Titolo VI "Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa".

TITOLO III

VINCOLI DI INTERVENTO

art.19 – 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, se ammessa in sede di richiesta di singola concessione, 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 descritti nei successivi articoli e sono suddivisi in:
 - a) **Vincoli per la protezione del territorio, riguardanti gli aspetti geologici e idrogeologici;**
 - a1. prescrizioni di carattere geologico;
 - a2. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua;
 - a3. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate;
 - b) **Fasce di rispetto stradali e degli impianti tecnologici;**
 - b1. Fasce di rispetto stradali;
 - b2. Aree di rispetto cimiteriale;
 - b3. Area di rispetto dell'impianto di depurazione;
 - b4. Fasce di rispetto delle opere di presa di acquedotto;
 - b5. Fasce di rispetto degli elettrodotti.
 - c) **Vincoli a tutela dei beni culturali e ambientali;**
 - c1. Beni culturali vincolati ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 56/77 e a norma del titolo I° del D.lvo 22/01/2004, n. 42
 - c2. Beni paesaggistici e ambientali vincolati a norma del titolo II° del D.lvo 22/01/2004, n. 42
 - c3. Asta fluviale della Stura di Lanzo;

art.20 - Vincoli per la protezione del territorio.

20.1 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si elencano nel seguito alcune prescrizioni di carattere generale:

- 1) tutti gli interventi di trasformazione del territorio non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità;
- 2) gli ambiti edificati compresi nella classe geologica III, le aree perimetrare come fasce fluviali nonché quelle soggette ad esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio, considerati i livelli di pericolosità ed il rischio idrogeologico connesso (legato alla presenza di infrastrutture ed edifici) devono essere inseriti nel Piano di Protezione Civile Comunale che dovrà essere aggiornato anche sulla base dello studio geologico allegato alla Variante Generale n.1;
- 3) per le aree ricadenti entro i perimetri di dissesti e nelle Fasce Fluviali, le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo sono indicate negli artt. 9, 29, 30, 31, 38 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001), che si richiamano integralmente;
- 4) come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree in dissesto e di quelle comprese nelle Fasce Fluviali il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento, da fenomeni dissestivi o, comunque, imputabili alla dinamica fluviale e torrentizia;
- 5) si ricordano le prescrizioni del D.M. 11.03.88, D.M. 14.01.2008 e s.m.i. evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica"
- 6) per quanto riguarda gli ambiti interessati dalla perimetrazione delle fasce fluviali si dovrà far riferimento alle specifiche norme (art. 29, 30 e 31) previste dal PAI, approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001;
- 7) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;
- 8) non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- 9) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- 10) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
- 11) nel caso di corsi d'acqua demaniali, l'area abbandonata rimane di proprietà dema-

niale ai sensi e per gli effetti della Legge n. 37/94 del 05/01/1994 e dell'art. 32 comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI;

- 12) la rappresentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sulla tavola 6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico", a causa di fattori di scala, deve essere considerata solo a titolo indicativo e qualora gli interventi edilizi in progetto siano localizzati in prossimità di corsi d'acqua, tali distanze minime dovranno essere verificate sul terreno mediante rilievi topografici di dettaglio;
- 13) in caso di rifacimenti di tratti intubati, i corsi d'acqua naturali dovranno, possibilmente, essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è possibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, carrabili.
- 14) è ammessa la parziale copertura dei corsi d'acqua del reticolato naturale minore e di quello artificiale per la formazione di accessi carrai: dovrà essere prodotta da professionista abilitato la verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza secondo la normativa vigente, da sottoporre all'Autorità competente ;
- 15) ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico (la portata per unità di superficie drenata) secondo il principio dell'invarianza idraulica;
- 16) la realizzazione di parcheggi a raso in aree potenzialmente inondabili, evitando riporti e ogni opera che possa dare origine a ristagni o ruscellamenti incontrollati, potrà avvenire unicamente a condizione che venga mantenuta il più possibile una condizione di naturalità evitando l'impermeabilizzazione mediante l'utilizzo di pavimentazioni filtranti e prevedendo un'idonea rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche da dimensionare in fase di progetto.
- 17) qualora le presenti norme prevedano la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e questa modalità non sia attuabile per inidoneità idrogeologica, è ammessa, in alternativa, la possibilità di realizzare tali parcheggi in soprassuolo fino al raggiungimento della quota minima prevista ai sensi di legge o di P.R.G.;
- 18) qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati a fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 19) nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse;
- 20) nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi da valutare sulla scorta di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio. In tali zone inoltre una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;
- 21) Nelle zone in Classe IIIa non ricadenti in aree in dissesto ai sensi della D.G.R. 45-6656 del 15/07/2002 e s.m.i. e/o nelle Fasce A e B del P.A.I. e/o nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 13 (Fabbricati e manufatti pertinenziali), previo studio geologico-idraulico di dettaglio che ne accerti la fattibilità e previa sottoscrizione dell'atto liberatorio di cui all'Art. 20.1 comma 4; non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuovi edifici, impianti o strutture fisse comportanti incremento di carico antropico.**

20.2 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Con riferimento alla tav.6 dell'Allegato A/V, "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica", le cui risultanze sono riportate anche sulle tavv. 5a/V – 5b/V, di seguito si riportano le prescrizioni contenute nella relazione geologica illustrativa riferite ad ogni singola classe di rischio.

Negli elaborati di PRGC le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico.

Il grado di precisione del segno varia da punto a punto, è condizionato da vari fattori tra cui la scala adottata dalla "Carta di Sintesi geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica" suddetta, rispetto a cui è stata effettuata la sovrapposizione sulle Tavole del PRGC in scala 1:2000 e le differenti basi topografiche.

In corrispondenza del limite esiste pertanto un intorno nell'ambito del quale è possibile intervenire con analisi di maggior dettaglio, con lo scopo di affinare l'andamento del limite stesso.

In altri termini, l'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta può essere suscettibile di precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità, alla luce di specifici approfondimenti **e assumendo comunque come riferimento prevalente le indicazioni derivanti dalla "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" (Tav. n. 6 degli allegati tecnici al progetto di PRG); in ogni caso, la precisazione dei limiti delle classi, qualora comporti scostamenti anche minimi rispetto alla "carta di sintesi", deve essere supportata e certificata da uno studio geologico - idraulico di dettaglio.**

Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dalla L.R. 9/8/89 n°45 e dal D.M. 11/3/88, n° 47.

In particolare, gli eventuali studi geologico-tecnici dovranno precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Poiché nelle schede inserite nella Relazione geologico-tecnica non sono indicate le classi IIIa relative ai corsi d'acqua, si intende che deve essere rispettata la prescrizione più cautelativa tra quanto indicato su Carta di Sintesi, Relazione Geologica, cartografia di piano e N.T.A. Ove nelle prescrizioni d'area si fa riferimento agli interventi di sistemazione idraulica, si precisa che si intendono tali quelli previsti dal cronoprogramma e deve essere seguito il criterio di cui al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP..

• CLASSE I

Settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Le uniche situazioni riconducibili alla Classe I sono individuate in settori pianeggianti sugli alti terrazzi fluvio-glaciali, posti essenzialmente al margine meridionale del territorio comunale.

La edificazione è consentita senza alcuna limitazione alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e della normativa vigente in materia.

- **CLASSE II**

Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.

Oltre ad ottemperare a quanto prescritto dalle norme vigenti in ambito geologico e geotecnico, le nuove edificazioni dovranno individuare le soluzioni tecniche di mitigazione da esplicitarsi in sede di progetto esecutivo; queste, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La classe II si suddivide nelle seguenti sottoclassi:

- **sottoclasse II.1**

Settori di pianura con terreni superficiali scadenti o di versante ad acclività medio-bassa. Lo studio geologico e geotecnico a norma del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08 dovrà individuare gli elementi di pericolosità geologica che possono essere superati attraverso l'adozione di soluzioni tecniche da esplicitare a livello di progetto esecutivo.

La realizzazione di interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm.

Si impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito delle stesse verso valle.

- **sottoclasse II.2**

Aree caratterizzate da media acclività, in cui le condizioni geomorfologiche non sono favorevoli all'innescio di processi gravitativi.

Le soluzioni tecniche di mitigazione, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

Oltre a quanto esposto al punto precedente, gli interventi di mitigazione dovranno essere indirizzati alla regolamentazione delle acque superficiali, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti.

Non è inoltre consentita la realizzazione di terrazzamenti e riporti che modifichino in modo significativo l'andamento topografico locale.

Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m né richiedere strutture di sostegno di altezza superiore a 2,5 m fuori terra.

- **sottoclasse II.3**

Settori di pianura potenzialmente condizionabili dalle oscillazioni della falda freatica.

L'eventuale realizzazione di piani seminterrati deve prevedere approfondimenti del pavimento non superiori a m. 1 dal piano di campagna esistente con soluzioni progettuali atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

- **sottoclasse II.4**

Aree depresse potenzialmente sede di ristagni idrici e pertanto ~~Aree~~ potenzialmente inondabili da acque a bassa energia e dell'altezza non superiore a 40 cm per esondazioni di acque provenienti dal reticolo idrografico minore, ricadenti in Fascia C del PAI.

Per le nuove edificazioni è preclusa la realizzazione di piani interrati e l'estradosso del solaio del primo piano fuori terra dovrà essere edificato ad un'altezza non inferiore a 1 m dal piano di campagna originario

Nel caso dei due settori localizzati in fregio alla SP1 (Corso IV Novembre), caratterizzati da un piano campagna a moderata pendenza, la suddetta prescrizione s'intende soddisfatta con il raggiungimento della quota del piano strada.

- **CLASSE III**

Settori in cui sussistono condizioni di elevata pericolosità geologica.

La classe terza è ampiamente rappresentata nel territorio comunale, come specificato in dettaglio al par. 6.3 della Relazione Geologica illustrativa.

La classe III si suddivide nelle seguenti sottoclassi:

- **CLASSE IIIa**

Porzioni inedificate non idonee ad ospitare nuovi insediamenti.

Tali ambiti sono associati a situazioni di pericolosità geologica accertata e quindi sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti.

Gli edifici isolati eventualmente presenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. Questi ultimi saranno consentiti a seguito dell'accertata fattibilità in relazione al tipo e grado di pericolosità geologica esistente.

Nell'ambito delle attività agricole e zootecniche esistenti, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti.

Tali nuovi edifici dovranno risultare strettamente connessi all'attività preesistente, non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità. Questi ultimi dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/1977.

- **CLASSE IIIb**

Settori edificati caratterizzati da condizioni di elevata pericolosità geologica in cui si rendono necessari interventi di sistemazione idrogeologica che potranno essere distribuiti nel tempo secondo un piano organico (cronoprogramma degli interventi) che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale.

A seguito dell'attuazione di detto piano (cronoprogramma) dovrà essere valutata di volta in volta la ricaduta nei confronti delle porzioni di territorio connesse, determinando l'effettiva mitigazione del rischio indotta dalle opere realizzate.

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/1977.

Nell'ambito di tale classe sono state introdotte ~~due~~ tre sottoclassi allo scopo di definire con maggior cura *gli indirizzi urbanistici in relazione alle possibilità di intervento per la mitigazione della pericolosità geologica*.

- **sottoclasse IIIb2**

Sono compresi settori edificati situati in ambito di conoide, aree potenzialmente condizionabili dalla dinamica dei corsi d'acqua o di versante.

In assenza delle opere di sistemazione idrogeologica potranno essere realizzati unicamente interventi di manutenzione, risanamento, e di ampliamento funzionale a condizione che il recupero di volumi esistenti e l'ampliamento funzionale siano esclusivamente finalizzati al miglioramento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti, senza incremento del numero delle medesime, nonché alla realizzazione di nuove strutture pertinenziali a destinazione esclusivamente accessoria alla abitazione.

A seguito dell'attuazione delle opere di sistemazione idrogeologica o idraulica sarà possibile l'ampliamento, il completamento di edifici preesistenti, il cambio di destinazione d'uso, il recupero di rustici ai sensi della L.R. 9/2003, nonché la realizzazione di nuovi edifici.

In ambiti interessati dalla dinamica torrentizia e/o da fenomeni di allagamento riferibili ai corsi d'acqua naturali e artificiali, è comunque preclusa la realizzazione di piani interrati ed il primo piano fuori terra dovrà essere edificato ad un'altezza non inferiore a 1 m dal piano di campagna originario o, in alternativa, ad una quota tale da risultare compatibile con il livello idrometrico della piena di riferimento (tempo di ritorno da valutarsi caso per caso), determinata a seguito di specifiche e dettagliate verifiche di compatibilità geologica e idraulica.

Nell'ambito delle attività agricole e zootecniche esistenti, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti.

Le caratteristiche delle nuove edificazioni dovranno essere verificate alla luce di specifiche e dettagliate indagini di compatibilità geologica e idraulica.

- **sottoclasse IIIb3**

Porzioni edificate.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia e di modesto aumento del carico abitativo, solo a seguito della realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica.

In assenza delle opere di sistemazione idrogeologica potranno essere realizzati unicamente interventi di manutenzione, risanamento e di ampliamento funzionale a condizione che il recupero di volumi esistenti e gli ampliamenti siano esclusivamente finalizzati al miglioramento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti, senza incremento del numero delle medesime, nonché alla realizzazione di nuove strutture pertinenziali a destinazione esclusivamente accessoria alla abitazione.

È ammesso il recupero di rustici ai sensi della L.R. 9/2003 **solo a seguito delle opere di minimizzazione del rischio**.

Per gli edifici ascritti a questa sottoclasse in quanto ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore, in assenza di interventi di sistemazione idrogeologica che

mitighino le condizioni di pericolosità locale, sono comunque consentiti interventi ai piani superiori al piano terra.

Per quanto riguarda gli edifici posti in classe IIIb3 situati all'interno delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta lungo i corsi d'acqua, non sono in ogni caso consentiti ampliamenti con occupazione di suolo all'interno della fascia stessa

- **sottoclasse IIIb4**

Porzioni edificate, in un contesto caratterizzato da elementi che denotano una situazione di pericolosità geologica elevata, riferita sia a settori di conoide attivo che ad aree soggette ad esondazione o ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Anche in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica è preclusa ogni nuova edificazione.

Gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, risanamento, e di ampliamento funzionale a condizione che il recupero di volumi esistenti e l'ampliamento funzionale siano esclusivamente finalizzati al miglioramento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti, senza incremento del numero delle medesime, nonché alla realizzazione di nuove strutture pertinenziali a destinazione esclusivamente accessoria alla abitazione.

Non è ammesso il recupero di rustici ai sensi della L.R. 9/2003.

Per quanto riguarda gli edifici posti in classe IIIb4 situati all'interno delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta lungo i corsi d'acqua, non sono in ogni caso consentiti ampliamenti con occupazione di suolo all'interno della fascia stessa.

20.3 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Nell'ambito del territorio del comune di Cafasse l'intera rete idrografica è da intendersi compresa nella Classe III e, in particolare, nelle sottoclassi di questa in cui è impedita ogni nuova edificazione.

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/77, salvo diversa prescrizione, deve essere comunque adottata una fascia di rispetto assoluto con ampiezza di m 15 misurata da ciascuna sponda e in tali settori è preclusa ogni nuova edificazione nonché modificazioni dell'assetto morfologico, con particolare riferimento alla realizzazione di riporti artificiali.

Tale prescrizione deve peraltro essere applicata a ciascun corso d'acqua esistente nell'ambito del territorio comunale, ivi compresi i tratti di testata di impluvio non interessati da deflusso perenne.

Fatte salve le limitazioni riportate dalla indagine geologica richiamate al precedente par.20.1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto dai torrenti:

STURA DI LANZO - fascia inedificabile di mt.15 fatti salvi gli insediamenti agricoli esistenti.

➤ **ALTRI TORRENTI, RII E CANALI**

Per quanto riguarda l'ampiezza delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, si fa riferimento al paragrafo 6.4 della Relazione geologica illustrativa.

Le succitate distanze sono da verificare dal limite del demanio o, se inferiore, dalla sponda orografica del corso d'acqua.

Per i canali privati la distanza è verificata dal limite della fascia direttamente asservita.

Le porzioni di territorio inedificate comprese entro le fasce di rispetto di 15 m, sono assoggettate ai vincoli relativi alla Classe III a, mentre quelle edificate debbono obbligatoriamente seguire le prescrizioni relative alla Sottoclasse IIIb3, salvo diversa classificazione più cautelativa evidenziata in carta (III b₄).

In merito ai corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, oltre alla necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti stradali o dei condizionamenti artificiali in genere, non è ammesso in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

La fascia di rispetto dalle sponde dei laghi, compresi quelli artificiali, anche se non individuata cartograficamente, è stabilita in 15 metri dalle sponde, in accordo con i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77.

RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

Anche se non risultano evidenziati sulle carte, si prescrive una fascia di classe IIIa di ampiezza di 5 metri da entrambe le sponde per i seguenti tratti di corsi d'acqua:

1. prolungamento della Bealera dei Gelà fino al recettore;
2. canale che si diparte dalla Bealera dei Prati poco a sud del Cotonificio Magnoni, che risulta intubato sotto via delle Toppie/via Mathi e poi scorre a cielo aperto a tratti visibili sulla CTP e sulle foto aeree;
3. tratto tra il Canale di Druento e la Bealera dei Prati presso il civico n. 24 di via Torino;
4. rii situati sul versante montano tra il Rio Gatto ed il confine con il Comune di Lanzo.

La classe IIIa in destra del Canale di Druento si intende estesa fino al corso d'acqua che scorre poco ad ovest; riguardo alle aree edificate comprese entro le fasce di classe III, come definite nell'art. 20.2 delle presenti N.T.A. (classi IIIb3 e IIIb4), è prescritto il divieto di realizzare ampliamenti sugli edifici esistenti verso il corso d'acqua, in modo da salvaguardare la capacità di laminazione nelle aree libere esistenti.

Fasce di classe III: le tavole 5a/Ve 5b/V non sono esaustive rispetto alla classificazione di sintesi, poiché su esse non sono riportate le fasce di classe IIIa lungo i corsi d'acqua; valgono le fasce di classe III così come individuate sulla Carta di Sintesi (tav. 6 dello studio geologico), nella Relazione geologica, nelle N.T.A.; in caso di disparità di ampiezza delle fasce, vale in ogni caso la norma più restrittiva. Le fasce di classe III vanno misurate in ogni caso dalla reale posizione dei cigli di sponda indipendentemente da come sono rappresentate nella cartografia.

Nel caso di interventi edilizi in aree attraversate, confinanti o prossime ad un limite tra una classe II ed una classe III, è prescritto l'obbligo della verifica della corretta posizione del limite, supportata da un adeguato approfondimento d'indagine sulle problematiche che hanno determinato l'individuazione della classe III.

Per tutti i corsi d'acqua naturali ed artificiali eventualmente non individuati sulle cartografie valgono in ogni caso le ampiezze indicate sulla Relazione geologica illustrativa e sulle N.T.A..

20.4 - 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 sulla tav.3/V 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.

20.5 – FASCE FLUVIALI TORRENTE STURA DI LANZO

Nelle aree classificate come fasce fluviali (T. Stura di Lanzo) dalla pianificazione di bacino si applicano le norme di cui al Titolo Secondo delle Norme di Attuazione (N. di A.) del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvate con DPCM del 24/05/2001, e in particolare gli artt. 29, 30 e 39, ovvero norme più restrittive se previste dall'Ente locale.

20.6 – AREE DI DISSESTO DEL P.A.I.

Nelle aree classificate in dissesto dalla pianificazione di bacino, così come integrate dal presente strumento urbanistico, si applicano i criteri di cui all'articolo 9 del Titolo Primo Norme di Attuazione (N. di A.) del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvate con DPCM del 24/05/2001, ovvero norme più restrittive se previste dall'Ente locale.

art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere.

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

1. A protezione dei sedimi viari esistenti ed in progetto sono costituite fasce di rispetto inedificabili.
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, per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - a) Strade Provinciali n.1 "delle Valli di Lanzo"; n.724 "di Villanova"; n.182 "di Varisella"; n.218 "di Monasterolo": m. 30,00
 - b) Strade comunali: via Gianoglio, via delle Cascine, via Villanova; str. del Polisportivo; **Strade Provinciali n.182 "di Varisella"; n.218 "di Monasterolo"**: m. 20,00.
 - c) Altre strade comunali e strade vicinali: m. 10,00;
4. Fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRGC classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, le distanze succitate si riducono a m. 10,00 per le strade indicate al punto a) 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. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai confini stradali sono i 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. ~~6,00~~ **5,00**; **nelle aree di completamento e nuovo impianto e in quelle agricole** tale distanza si applica anche a strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 e viene maggiorata fino a ml. 7,50 per strade con larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15 e fino a ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15. 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.

7. 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.
8. 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.
9. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.
10. 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.8 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.
11. 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.

21.2 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

La fascia di rispetto del cimitero del Capoluogo risulta essere rappresentata in cartografia a seguito di delibera di C.C. n.35 del 26/09/97 con relativo Decreto Sindacale del 31/12/1999 e parere favorevole della Regione Piemonte Sez. 1° e 5° delle seduta del 05/02/98; essa viene pertanto integralmente confermata dal PRGC.

La fascia di rispetto del cimitero della Fraz. Monasterolo risulta essere rappresentata in cartografia a seguito di delibera di C.C. n.15 del 20/05/05 con relativo decreto Sindacale n. 6 del 10/11/05 e del parere ASL del 30/06/05; essa viene pertanto integralmente confermata dal PRGC.

E' responsabilità del Comune la verifica della coerenza tra le fasce di rispetto cimiteriale autorizzate dalle Autorità competenti e quelle rappresentate sulla cartografia dello strumento urbanistico, nonché il monitoraggio su tali riduzioni.

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.

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;

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.

21.3 – AREA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dalla Delib. Comitato Min. 4 febbraio 1977, la fascia di rispetto dell'impianto pubblico di depurazione è stabilita in mt 100.
2. Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi; è esclusa ogni altra edificazione.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi e di adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari, di cui ai punti A) B) C) D1) D2) ed E3) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti; E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse ed altri locali e manufatti accessori di cui agli artt.13 e 15 delle presenti NTA.

21.4 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DALLE VASCHE DI ACCUMULO DI ACQUA POTABILE

1. Si stabilisce una zona di tutela assoluta di m.10 di raggio dal punto di captazione ed inoltre zona di rispetto di m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, salvo diverse specifiche disposizioni impartite dalla Giunta Regionale.
2. Per serbatoi di accumulo di acqua potabile interrati, salve diverse specifiche disposizioni, è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di mt. 50.
3. Le limitazioni previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art.21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152 e dalla Delib. Comitato Min. 4 febbraio 1977.

21.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, **individuate in cartografia come “distanza di prima approssimazione”, sulla base delle indicazioni fornite al Comune da Terna Rete Italia S.p.A.**, sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare ~~dal D.C.P.M. del 23 aprile 1992, dal D.M. 16 gennaio 1991 e~~ dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 **e dai relativi decreti attuativi.**
2. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo da fornirsi da tale Ente unicamente come traduzione tecnica delle norme del

precitato regolamento di esecuzione. Ugualmente compete a chi intende edificare, lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

21.6 VERIFICA DEL RISCHIO IDRAULICO PER IL DEPURATORE SITUATO IN FASCIA B DEL T. STURA DI LANZO

Qualunque intervento relativo all'impianto di depurazione dovrà essere progettato in fase attuativa previa verifica del rischio idraulico cui è soggetto, ex art. 38bis delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM del 24/05/2001, individuando e progettando, nel caso, gli eventuali interventi di adeguamento necessari, ai sensi della Direttiva per la riduzione del rischio idraulico degli impianti di trattamento delle acque reflue e delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti ubicati nelle fasce fluviali "A" e "B" e nelle aree in dissesto idrogeologico "Ee" e "Eb", approvata unitamente al P.A.I.

21.7 – VINCOLO AEROPORTUALE (ex artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione)

- 1. L'intero territorio comunale è compreso all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea.**
- 2. ~~La zona di cui al comma 1 è riportata sulle cartografie di PRG, in conformità alle "mappe di vincolo" notificate al Comune dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC), è evidenziata la quota altimetrica di 429 m slm, che delimita la porzione di territorio emergente oltre il piano dell'OHS.~~**
- 3. All'interno della zona di cui al comma 1, la realizzazione di qualsiasi struttura in elevazione deve rispettare i limiti massimi di altezza definiti al paragrafo 11.20 della "Relazione tecnica – mappe di vincolo territoriali" redatta dall'ENAC; per quanto attiene l'esercizio dell'attività agricola, si richiamano le misure di mitigazione del rischio a carico della navigazione aerea, contenute nelle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" emanate dall'ENAC il 4.12.2009.**

art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

22.1 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;

- Capoluogo, Chiesa di San Grato 1774;
- Monasterolo, Chiesa dell'Assunta.

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.

b. Le parti dell'insediamento urbano costituito dai seguenti Nuclei di Antica formazione:

- N1.1: - Cascina Barello;
- N1.3: - Cafasse Capoluogo
- N1.5: - Cafasse Capoluogo
- N2.1: - Monasterolo
- N2.2: - Monasterolo

c. i manufatti e gli elementi di pregio compresi nel Catalogo dei Beni Culturali e Architettonici, di cui al censimento effettuato ai sensi della L.R. 35/95 e adottato con deliberazione consiliare n.23 del 03/07/2008;

d. I singoli edifici aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario cartograficamente individuati sulle tavv.6a/V e 6b/V di seguito specificati (classificati di tipo "A"):

Cafasse

- Via Roma 108, all'interno dell'area ex stabilimento Magnoni Tedeschi: villa singola, zona di P.R.G.C. "Ru2";
- Via Roma 108, all'interno dell'area ex stabilimento Magnoni Tedeschi: capannoni industriali, zona di P.R.G.C. "Ru2";
- Via Balangero, edificio all'interno dell'area per servizi "S12";

Monasterolo

- Via don Peinetti 13, edificio all'interno della zona di Piano "N2.3"

e. Le parti di territorio aventi interesse paesaggistico ed ambientale:

- vincolate ai sensi dell'art.142 - titolo II - del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- costituite dalla "zona di salvaguardia **area contigua** della Stura di Lanzo" ai sensi della ~~L.R. n.27 del 14 giugno 1993~~ **L.R. 19/09 come modificata dalla L.R. 16/11**(vedi succ. par.22.3-4);

- biotopo di interesse comunitario, (in adiacenza al torrente Stura di Lanzo) per un'estensione complessiva di circa 698 ha.
2. Gli edifici di cui al precedente comma, punto.a), c) e d) sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo.
 3. Nelle parti dell'insediamento urbano costituito dai Nuclei di Antica formazione, di cui al comma 1 - punto b), è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.
 4. Tutti gli altri edifici esistenti negli ambiti succitati sono soggetti agli interventi indicati nella scheda di zona (art.27) secondo le modalità e le limitazioni di cui all'articolo 32 del REC.

22.2 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Stralciato con Variante Parziale n. 1. Si fa rimando all'art. 32 del REC.

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

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.146 - titolo II – del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":
 - Il torrente Stura di Lanzo e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m.150;
 - Le aree soggette ad usi civici 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.
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.

22.4 - AREA CONTIGUA DELLA ZONA DI SALVAGUARDIA DEL TORRENTE STURA DI LANZO

1. La cartografia di Piano Regolatore individua i confini dell'area **contigua** ~~inclusa nella zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo istituita con la L.R. 16/2011 n.27 del 14 giugno 1993.~~
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. 19/2009 14/06/93 n.27 e quelle del Piano d'Area adottato si intendono integralmente recepite, fatta salva l'applicazione delle norme di PRGC qualora più restrittive.
4. In tale zona sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi e con le procedure previste dallo stesso Piano d'Area.

22.5 – 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. al precedente punto 22.1;
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:
 - 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.
 - Negli interventi che comportano la nuova realizzazione o la sostituzione di vetrine dovranno essere rispettate dimensioni coerenti con quelle storicamente consolidate con possibilità per la Commissione Edilizia di ammettere limitate deroghe nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - dovranno comunque essere conservate le vetrine di particolare interesse documentario;

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 23 - Standards Urbanistici e capacità insediativa del P.R.G.C.

1. Il P.R.G. è dimensionato, ai sensi della L.R. n. 56/77 con proiezione operativa quinquennale ampliata a dieci anni ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture.
2. Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica: CIRT) con riferimento ai fabbisogni abitativi e di servizi pregressi od addizionali.
3. Nelle singole Aree di P.R.G. sono indicati i limiti massimi di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.
4. La capacità insediativa riportata sulle schede normative allegate alle presenti norme ha valore puramente indicativo e, in caso di contrasto con i parametri quantitativi desunti dagli indici di densità fondiaria o territoriale ammessi per le diverse zone territoriali, prevalgono questi ultimi.
5. Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
 - che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
 - che la dotazione di parcheggi deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dal precedente art.8 p.to G), qualora l'intervento sia soggetto al rilascio di permesso di costruire convenzionato;
 - 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;
 - **che qualora l'acquisizione delle aree per standard urbanistici di cui è prescritta la dismissione 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 a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;**
 - che sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal precedente art.16.

23.1 - Insedimenti residenziali:

6. 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 41);
 - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Concessione Convenzionata o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
7. Per queste ultime si precisa che:
 - in assenza di specifiche prescrizioni di zona, la dotazione minima è fissata in mq. 25/ab.;
 - la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, salvo diverse indicazioni e nei limiti dettati dalle prescrizioni di zona;
 - ~~non è in ogni caso monetizzabile~~ la dotazione di aree verdi e di parcheggi fissata in 15,00 mq. /ab. **è monetizzabile solo qualora non possa essere soddisfatta in termini che ne consentano un'agevole fruizione pubblica;**
 - non sono inoltre monetizzabili le superfici per servizi afferenti i volumi trasferiti con il meccanismo della perequazione urbanistica nelle zone aventi superficie superiore a mq.5.000.
 - la dotazione di parcheggi non può essere inferiore a 8 mq/ab.
 - la loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
 - a discrezione della A.C., in alternativa alla monetizzazione, possono essere cedute aree esterne ai S.U.E. all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di cui al precedente comma 6 - punto a).
8. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nella misura di 130 mc./ab.

23.2 - Insedimenti produttivi, industriali o artigianali:

9. Il P.R.G. individua le aree di servizio ai complessi produttivi, ove sono previste attrezzature al servizio delle attività in atto od insediabili (zone Sd).
10. Tali aree sono destinate a:
 - verde ed attrezzature sportive;
 - parcheggi ad uso delle maestranze, pubblico o con servitù d'uso pubblico;
 - centri e servizi sociali, ambulatoriali,
 - mense aziendali ed attrezzature per il tempo libero.
11. L'utilizzazione di tali aree è stabilita dall'Amministrazione Comunale in ragione delle compromissioni in atto, del regime di proprietà più opportuno per l'impianto e la gestione dei servizi, degli impegni che sono assunti dalle aziende in rapporto alle trasforma-

zioni o continuità delle attività in atto nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 21 1° comma - punto 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

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:
 - interventi di nuovo impianto su aree di nuovo insediamento: 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
 - Interventi di riordino e completamento su impianti esistenti confermati nella loro ubicazione: 10% della superficie fondiaria.
13. Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici. Relativamente all'insediamento di attività artigianali di servizio P3, si rinvia alle dotazioni di cui al successivo art. 23.3 p.ti 15 e 16.
14. ~~La monetizzazione è ammessa nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni normative di zona, nonché, per i cambi di destinazione d'uso, secondo quanto previsto nel successivo art. 23.3 c.16.~~

23.3 - Insediamenti per attività terziarie-direzionali e commerciali:

15. In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, sono da verificare i seguenti standard urbanistici:
 - a. aree di nuovo impianto: 100% della slp;
 - b. interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della slpdi cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
16. Le dotazioni di cui al comma precedente sono da verificare anche per le destinazioni terziarie di cui al precedente art.7 p.to **D1 G7** e per le attività artigianali di servizio di cui al precedente art.7 p.to P3 nei seguenti casi:
 - interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica;
 - interventi da attuarsi nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
 - interventi di completamento e/o di mutamento di destinazione d'uso.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle funzioni contemplate nella sottoclasse c1). È ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per i cambi di destinazione d'uso nei casi in cui sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Per SLP superiori ai 150 mq la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico o privato localizzata in prossimità dell'esercizio, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse.

17. Per la destinazione commerciale al dettaglio **si rimanda ai disposti dell'art. 50** ~~la verifica della dotazione deve essere operata nei casi di nuove aperture, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico nei casi previsti dal precedente art.4),~~
18. ~~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 mer-~~

ecologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.

19. Per gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a mq.400 dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 —2° comma— della L.R. 56/77 e alla D.C.R. n.563-13414/99, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:

- che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenute dalla applicazione dei parametri della tabella che segue, la restante quota può essere reperita in aree private;
- che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) —26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
 - b) —28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multi-piano;

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	da 400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	da 901 a 1500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SE2 / M-SE3	da 400 a 1500	$N = 0,045 \times S$
M-CC / G-CC1 / G-CC2	da 151 a 12000	$NCC = N + N'$

$N' = 0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro.

20. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

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

a) esercizi di vicinato:

a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita:

- per la zona "N" Nuclei di Antica formazione la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata; Qualora l'intervento sia soggetto alla forma-

~~zione di Strumento Urbanistico Esecutivo la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.~~

- ~~• per le zone “B” Compromesse, “Ru”, e “Co” Residenziali di completamento, la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione soltanto qualora l'intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a PdCC.~~
- ~~• per le aree “Ce” Residenziali di espansione, “T” per attività terziarie, “D” per attività industriali e “Da” per attività artigianali,” la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. Non è ammessa la monetizzazione.~~
- ~~• per le aree “E” agricole produttive e “Es” agricole speciali, le dotazioni di parcheggio ex art. 21 L.R. 56/77 devono essere interamente assolve su area privata, in ragione del 50% della s.l.p., salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne l'assoggettamento all'uso pubblico; la restante quota di aree a servizi, pari al 50% della s.l.p. deve essere monetizzata.~~

~~a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie di vendita non è mai ammessa la monetizzazione della dotazione di servizi prescritta;~~

~~b) medie strutture di vendita:~~

- ~~• ricomprese all'interno degli addensamenti “A1” e “A4”; la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione limitatamente all'addensamento “A1”;~~
- ~~• ricomprese all'interno di localizzazioni “L1”, la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, a raso ovvero in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati.~~

~~22. Per gli interventi da attuarsi nella zona “N” Nuclei di Antica formazione; le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale oppure ad una distanza dal medesimo giudicata idonea ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale.~~

~~23. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo — p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.~~

~~24. Ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nei limiti del 20% della dotazione complessiva di servizi prevista dal P.R.G.C.~~

23.4 - Insedimenti per attività turistico – ricettive.

25. Gli insediamenti turistico – ricettivi di nuovo impianto (compresi i mutamenti di destinazione d'uso) o l'ampliamento di quelli esistenti sono soggetti alla dismissione di servizi pubblici nella misura del 100% della Sul.
26. La quota riferita alla dotazione di parcheggi è pari al 50% della Sul complessiva.

art.24 - Norme speciali per gli esercizi di somministrazione.

1. La possibilità di realizzare i “dehors”, come definiti e disciplinati dai successivi commi, è individuata dal presente articolo quale misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l’offerta dei pubblici esercizi.
2. Si definisce “dehors” la porzione di suolo pubblico o privato variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all’esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata e attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all’esercizio stesso.
3. Il dehors, nei limiti di cui ai commi seguenti, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all’ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente. Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non è richiesto il reperimento di posti auto per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.
4. I dehors realizzati sul suolo pubblico non sono soggetti a permesso di costruire, a prescindere dalle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e dalla durata della loro permanenza, ma devono essere autorizzati dalla giunta comunale, che assume la propria decisione valutando sia la sicurezza della circolazione (veicolare e pedonale) e della fruizione della struttura, sia il corretto inserimento della stessa nel contesto del paesaggio urbano, eventualmente corredando l’autorizzazione con prescrizioni circa il posizionamento, il dimensionamento, la funzionalità o i caratteri tipologico formali.
5. I dehors realizzati occupando il suolo privato, con arredi leggeri e agevolmente amovibili, (per esempio: tende, gazebi, ombrelloni, fioriere, pannelli a giorno e simili, oltre a tavoli e sedie), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (corredata di tutte le necessarie documentazioni richieste dalla normativa di settore) se la loro estensione non è superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all’esercizio e se la loro permanenza è limitata a non più di otto mesi all’anno; mentre necessitano di permesso di costruire in caso di maggiore ampiezza o di più lunga durata. Il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.
6. I dehors realizzati sul suolo privato, con strutture anche completamente chiuse utilizzabili per tutto l’anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, per un’estensione non superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all’esercizio. La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l’impegno dell’attuatore alla completa rimozione in caso di cessazione dell’attività di somministrazione.
7. Qualsiasi struttura edilizia non riconducibile a quelle descritte e disciplinate nei precedenti commi non può ad alcun titolo essere assimilata ai dehors e non è quindi realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi.

art.25 - Poteri di deroga.

1. I poteri di deroga alle norme e prescrizioni del PRGC possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.14 del T.U dell'Edilizia.
2. Il potere di deroga è esercitato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. Per gli edifici di interesse pubblico realizzati da soggetto diverso dalla Pubblica Amministrazione, il rilascio del titolo abilitativo in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

art.26 – Disposizioni transitorie.

1. Gli interventi sugli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con le previsioni del PRGC che non prevedano trasformazioni verso destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per l'adeguamento alle nuove disposizioni normative in materia di sicurezza, di igiene e sanità. In ogni caso tali interventi non potranno eccedere i limiti dell'ampliamento igienico funzionale (E3).
2. Sono incompatibili con le destinazioni d'uso residenziali tutte le attività produttive fonti di rumore, molestie e/o nocive, i depositi di materiali nocivi o pericolosi nonché le strutture destinate all'allevamenti di animali, che non siano di piccola taglia ed in numero limitato alle esigenze di consumo familiare.
3. Le attività produttive cartograficamente individuate nelle tavole di azzonamento, sono considerate incompatibili con la destinazione di zona.
4. Le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati antecedentemente alla adozione del progetto preliminare della presente variante, e non in contrasto con le previsioni di viabilità pubblica e con le limitazioni all'attività edificatoria di natura geologica dettate dalla presente variante, rimangono valide per tutta la durata delle relative convenzioni urbanistiche a condizione che tali convenzioni siano stipulate entro il termine di anni uno dalla data di adozione del preliminare medesimo.

TITOLO V

NORME SPECIFICHE DI AREA

art.27 – Classificazione delle aree e norme generali.

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 nn. 5a/V, 5b/V, 6a/V e 6b/V.
2. In particolare ogni area normativa viene descritta nei successivi articoli secondo la seguente classificazione:

- DESTINAZIONE RESIDENZIALE

art.28 - nuclei urbani di antica formazione (N1 – 2)

art.29 – aree compromesse (B1 - 2)

art.30 - aree residenziali di completamento (Co1-2)

art.31 - aree residenziali di espansione (Ce1-2)

- DESTINAZIONE TERZIARIA E MISTA

art.32 - Aree per attività terziarie (T)

art.33 - Area di ristrutturazione urbanistica (Ru1)

art.34 – Area di ristrutturazione urbanistica (Ru2)

art.35 – Area di ristrutturazione urbanistica (Ru3)

- DESTINAZIONE TURISTICO – RICETTIVA

art.36 – Area destinata ad attività Turistico - Ricettiva (Tr)

- DESTINAZIONE PRODUTTIVA

art.37 – Aree per attività produttive (D)

art.38 – Aree per attività artigianali (Da)

- AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

art.39 - zona agricola produttiva (E)

art.40 - zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)

art.41 - zona agricola speciale (Es)

- AREE DESTINATE AD IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

art.42 – Impianti tecnologici (It)

art.43 - Servizi di interesse pubblico (S)

3. 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 .

4. Sulle schede medesime le categorie di intervento ammissibili sono affiancate da un asterisco * mentre quelle non ammissibili sono scritte con carattere barrato e con coloritura in grigio chiaro.
5. 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. 28	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		codice N1 _{0...6} N2 _{1...3}	
caratteri della zona	Singoli immobili e aggregazioni, originalmente a prevalente destinazione agricola ed ora o residenziale, o mista residenziale agricola od inutilizzati.			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale		
	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) (2)
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(1) (3)
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1) (4)
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1) (5)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
<p>(1)) i tipi di intervento ammessi, in relazione alla categoria dell'immobile, sono specificati nelle "Prescrizioni particolari";</p> <p>(2) per gli edifici di cat.B, nell'ambito della ristrutturazione "D1" e "D2" gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario. Non è ammessa la La variazione delle quote delle coperture dovrà essere contenuta nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 8) lett. D).</p> <p>(3) Il recupero di volumi superiori a mc.500 è soggetto alla formazione di Piano di Recupero.</p> <p>(4) L'intervento è ammesso condizionatamente al rispetto di tipologie coerenti con il contesto e alla riqualificazione tipologica dell'intero edificio e dell'area di pertinenza secondo i criteri previsti dall'art.22 delle presenti NTA.</p> <p>(5) L'intervento 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 (Titolo III del REC)	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: si veda tabella riepilogo parametri di zona sottostante				

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali di cui all'art.22 delle presenti NTA e dall'art. 32 del REC.

Sulle tavv. 6a/V e 6b/V del PRGC sono individuate, con apposita retinatura evidenziata in legenda e numerazione progressiva, le seguenti categorie di immobili per i quali, in relazione alla valenza architettonico-documentaria sono di seguito indicati i relativi tipi di intervento:

Cat. A) stilisticamente caratterizzati: edifici d'epoca di pregio da preservare, stilisticamente ed architettonicamente caratterizzati, per i quali non sono consentite alterazioni e variazioni architettoniche, volumetriche, strutturali, dei materiali e componenti esterne. In caso di necessari interventi ed integrazioni si devono rispettare le caratteristiche stilistiche esistenti.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro conservativo

Cat. B) civili con componenti architettoniche originali: edifici con destinazione residenziale da riqualificare a livello tipologico-insediativo.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, ad esclusione degli interventi che comportano modifiche alla sagoma e alle caratteristiche tipologiche originarie, ~~e come~~ **se non per quanto** precisato nella tabella.

Cat. C) civili con componenti architettoniche già innovate: edifici con destinazione mista, trasformabili interamente in residenza o altre destinazioni d'uso ammissibili attraverso una riqualificazione tipologico-insediativa.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, E3) Adeguamento igienico-funzionale; E4) Sostituzione edilizia.

Cat. D) rustici architettonicamente privi di identità tipologica, da recuperare per destinazioni compatibili con la tipologia originaria e comunque coerente con le tipologie tradizionali riscontrabili nei Nuclei di Antica formazione.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, E4) Sostituzione edilizia.

Per tutti gli edifici gli interventi ammessi debbono comunque essere compatibili con i caratteri tipologici indicati dall'art.22 delle presenti NTA e dall'art. 32 del REC.

I Piani di Recupero e comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B 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.

Per gli edifici in cui sono insediate attività produttive localizzate in ambito residenziale e individuate sulle tavole di azionamento scala 1:2.000, valgono le limitazioni dei tipi d'intervento previsti dall'art. 26 delle presenti NTA.

Tabella riepilogo parametri di zona

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	PARAMETRI					
		SUPERFICIE TOTALE		VOLUMETRIA TOTALE		TOTALE ABITANTI	
		mq.		mc.		mc/mq	
		1		2		3	
N 1.0	via delle cascine	7.015		5.893		10	
N 1.1	C.so Mandelli B.ta Barello	10.428		18.666		34	
N 1.2	via Torino	4.189		8.453		34	
N 1.3	via Villanova	12.150		23.478		85	
N 1.4	via Roma	18.252	18.737	25.150		76	
N 1.5	via Balangero	13.476	13.039	13.844		52	
N 1.6	via Roma / C.so IV Novembre	8.065		10.767		19	
N 2.1	via Mazzini, via Dante	12.710		21.154		57	
N 2.2	via Alfieri, via De Amicis	8.621		18.298		38	
N 2.3	via Peinetti, via Lanzo	23.377		60.930		170	
Totali		418.283	118.331	206.634		575	

art. 29	AREE COMPROMESSE		codice B1 _{1...7} B2 _{1...10}		
caratteri della zona	Insediamenti della prima espansione del tessuto di antica formazione, prevalentemente sature e caratterizzate da tipologie miste.				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	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) (3)
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(1) E' prescritta l'attuazione con PEC o PdCC per gli interventi di edificazione su lotti liberi e l'ampliamento di edifici esistenti con consistenza volumetrica superiore al 50% di quella preesistente o, comunque, a mc. 500.					
(2) Gli interventi di sostituzione edilizia per volumi superiori a mc. 1500 sono da attuare con Piano di Recupero.					
(3) L'intervento non è ammesso per gli edifici segnalati dal PRGC di valore storico-documentario.					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	1,00	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1.50	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	11,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					

Prescrizioni particolari

Per gli interventi la cui attuazione è subordinata alla formazione di SUE o comunque di PdCC è prescritta la individuazione di aree per servizi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/ab.

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

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	PARAMETRI					
		SUPERFICIE TOTALE		VOLUMETRIA TOTALE		TOTALE ABITANTI	
		mq.		mc.		n.	n.
		1		2		9	
B 1.1	Via Roma	4.829		12.000		80	
B 1.2	Via Villanova-Via Milone	14.610		15.655		86	
B 1.3	Via Roma	8.518		10.874		32	
B 1.4	Via Paschero-Via	6.958		9.984		45	
B 1.5	Via Paschero-Via Roma	8.288		14.685		101	
B 1.6	Via Monte Basso	10.965		9.817		56	
B 2.1	Via Dante	4.945		6.917		33	
B 2.2	Via Cristoforo Colombo	10.608		14.181		36	
B 2.3	Via Cristoforo Colombo	10.158		19.125		84	
B 2.4	Via Marconi- Via DeAmicis - Via Alfieri	19.305	19.275	17.043	17.016	59	58
B 2.5	Via De Amicis	6.545		9.548		37	
B 2.6	Via Rossini - Via Manzoni	14.847		23.919		76	
B 2.7	Via d.Chiesa - via Garibaldi	8.101		9.308		37	
B 2.8	Via Garibaldi	3.400		5.538		24	
B 2.9	Via Garibaldi - Via Pascoli	8.150		12.176		94	
B 2.10	Via Lanzo - Via De Amicis	4.841		8.690		28	
Totali		145.068	145.038	199.459	199.429	908	907

art. 30	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			codice Co1_{0...31} Co2_{1...11}	
caratteri della zona	Aree prevalentemente residenziali, con presenza di altre attività compatibili con la residenza, in tipologie pressochè omogenee				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	C1 - C4 - C7 D1	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	*		(1)
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE:					
(1) E' prescritta l'attuazione con PdR per gli interventi che interessano una volumetria superiore a mc. 1500					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,55	(2)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	0,80	(2)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/4 1/3	(3)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	7,50	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(2) Gli indici potranno essere incrementati del 25% in caso di volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica o dalla capacità edificatoria di proprietà comunale (artt.6bis e 6ter delle NTA)					
(3) Per almeno 1/3 della superficie fondiaria deve essere mantenuta una elevata permeabilità del suolo.					
Prescrizioni particolari					
Gli interventi di nuova costruzione su aree in cui la cartografia di Piano Regolatore individua spazi pubblici per viabilità, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato e la relativa convenzione deve prevedere la dismissione gratuita al Comune delle aree medesime nonché la eventuale sistemazione delle aree medesime a scomputo dagli oneri dovuti.					

Tabella riepilogo parametri di zona

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	PARAMETRI					
		SUPERFICIE TOTALE		VOLUMETRI A TOTALE		TOTALE ABITANTI	
		mq.	mq.				
1		2	3				
Co 1.0	via Torino	17.474	16.786	10.779	10.402	64	61
Co 1.1	via Torino, via S. Firmino, via Barello	10.832		9.007		37	
Co 1.2	via Torino, via delle Cascine	17.623		20.198	19.730	91	89
Co 1.3	via Torino, Vicolo Cubito	11.925		6.950		35	
Co 1.4	Vicolo Cubito	7.765		4.506		28	
Co 1.5	via Torino, via Gianoglio	23.635	19.160	16.307	13.846	84	65
Co 1.6	via Milone, via Torino	25.862		22.819		111	
Co 1.7	via Torino, via Droetto	24.515		18.957	18.269	82	77
Co 1.8	via Torino	9.891		6.374		37	
Co 1.9	via Milone, via Torino	6.900		4.055		24	
Co 1.10	via Monasterolo	6.305		4.311		15	
Co 1.11	via Monasterolo, C.so IV Novembre	36.995		14.738		92	
Co 1.12	via Villanova, via Milone	3.690		6.336		47	
Co 1.13	via Villanova	33.730		15.603		61	
Co 1.14	via Mathi	7.848		6.336		28	
Co 1.15	via Mathi, via delle Toppie	24.206		14.653		40	
Co 1.16	via Roma	15.705		10.482	9.605	51	44
Co 1.17	via delle Toppie	11.892		6.268	6.204	36	35
Co 1.18	via Roma	8.236		9.662		38	
Co 1.19	C.so IV Novembre, via delle Vigne	17.815		11.490		63	
Co 1.20	via Proglio	22.815		14.464	14.162	74	72
Co 1.21	via Proglio, via Roma	30.667		23.309		96	
Co 1.22	via Proglio	9.211		6.194		33	
Co 1.23	via Roma	14.030		9.585		51	
Co 1.24	via Paschero	12.686	13.123	9.478	9.718	50	52
Co 1.25	via Roma	20.610		18.284		70	
Co 1.26	via Roma, via Montebasso	26.955		14.096	13.573	81	77
Co 1.27	via Roma	12.943	10.023	5.417	5.011	31	28
Co 1.28	via Roma, via Barra	10.991		7.438		46	
Co 1.29	via Roma	18.303		10.665		53	
Co 1.30	via Barra	6.514	6.251	5.004	4.825	17	16
Co1.31	via Roma	1.773		2.350			
Co 2.1	via Marconi	16.850		10.855	10.428	44	41
Co 2.2	via Marconi	3.512		2.999	2.889	11	10
Co 2.3	via Marconi, via Leopardi	9.871		7.576		19	
Co 2.4	via Manzoni, via De Amicis	15.283		9.284		54	
Co 2.5	via Verdi, via Lanzo	25.450		16.306	16.139	74	73
Co 2.6	via Lanzo, via Pascoli	12.580		9.829		54	
Co 2.7	via chiesa, via Buonarroti	20.275		19.247		74	
Co 2.8	via Colombo	13.720	13.545	10.288	10.191	41	40
Co 2.9	via Mazzini, via Alighieri	19.400		18.387		62	
Co 2.10	via Colombo	10.487		7.530		34	
Co 2.11	via Colombo	12.195	11.596	7.767	7.465	46	44
Totali		669.959	661.282	466.184	458.978	2.180	2.028

* i decrementi di volume tengono conto anche dei riconoscimenti delle aree pertinenziali, che non influiscono sulla superficie di area ma solo sulla capacità edificatoria della stessa.

art. 31	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO			codice Ce1_{9...17} Ce2_{1...12}	
caratteri della zona	Aree residenziali di nuovo impianto				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	C1 - C4 - C7 D1	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) (3)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1) (3)	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1) (3)	
F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE:					
(1) Interventi ammessi senza obbligo di PEC nelle aree già compromesse o intercluse, individuate sulla cartografia di PRGC, oppure 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.					
(3) L'intervento non è ammesso per gli edifici segnalati dal PRGC di valore storico-documentario. Per volumetrie superiori a mc.1.500 l'attuazione dell'intervento deve avvenire con Piano di Recupero.					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	variabile	(4)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	variabile	(4)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/4 - 1/3	(6)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	7.5	(4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	(5)
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(4) Si veda la tabella riepilogo parametri di zona precisando che gli indici territoriale e fondiario riportati sulla tabella medesima potranno essere incrementati del 25% in caso di volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica o dalla capacità edificatoria di proprietà comunale (art.6bis e 6ter delle NTA)					
(5) Per la zona Ce1.9 l'altezza delle costruzioni H è pari a m 10.5 e il numero dei piani Np è pari a 3.					
(6) Almeno 1/3 della superficie fondiaria deve essere mantenuto a verde su piena terra.					

Prescrizioni particolari

Per gli interventi da attuare sui lotti liberi interclusi, così come individuati sulla cartografia del Piano Regolatore, il rilascio del PdC è soggetto alla stipula di apposita convenzione con il Comune che preveda:

1. la dismissione di aree per servizi secondo quanto previsto all'art.23 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.

Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità o l'esiga l'inerzia dei proprietari, possono essere avviate le procedure di formazione obbligatoria del P.E.C.O, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77.

Per limitati interventi di edilizia economica e popolare l'Amministrazione Comunale potrà fare ricorso all'art.51 della Legge 865/71, per l'assegnazione di aree idonee ai soggetti attuatori.

Nelle aree ove risulta nelle planimetrie di P.R.G. lo specifico simbolo per area destinata a servizio, secondo la classificazione dell'art. 21 della L.R. 56/77, oltre alla dotazione di cui all'art. 23 delle presenti NTA riguardante i parcheggi e il verde dovranno essere reperite, in sede di P.E.C. superfici da cedere per servizi pubblici in quantità sufficiente per realizzare il servizio richiesto nelle tabelle dei Servizi delle presenti NTA; Le quantità residue per il soddisfacimento della dotazione di Legge potranno essere reperite altrove o monetizzate.

Per le zone aventi superficie superiore a mq.5.000 la dotazione di aree per servizi afferenti le volumetrie trasferite con il meccanismo della perequazione urbanistica non possono essere oggetto di monetizzazione.

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 Ce1.17/1 dovrà prevedere la realizzazione della viabilità prevista nella zona S25 e gli accessi veicolari all'area dovranno essere assicurati con innesti sulla medesima viabilità o sulla via delle Vigne, escludendo qualsiasi innesto sulla SP n.1.
- Il PEC relativo alla zona Ce2.6 dovrà prevedere la realizzazione della viabilità prevista sul lato sud, della rotatoria sulla via C. Colombo e del collegamento viario verso la rotatoria di innesto alla circosollazione, sino al confine con la zona S14.
- I PEC relativi alle zone Ce2.9 e Ce2.10 dovranno prevedere la realizzazione degli innesti sulla S.P. n.218

~~L'attuazione delle aree Ce 1.16 e Ce 1.17.2 è subordinata allo spostamento in posizione più laterale della viabilità in progetto, per una maggiore fruibilità degli spazi liberi edificabili.~~

L'edificazione dell'area Ce 1.16/1 è subordinata a PdCC e alla documentata disponibilità di idoneo accesso veicolare.

Le porzioni di aree individuate in classe IIIa di pericolosità geologica sono inedificabili, ai sensi dell'art. 20.2 delle presenti N.T.A. e della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n° 7/LAP.

Tabella riepilogo parametri di zona

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	PARAMETRI							
		SUPERFICIE TOTALE		VOLUMETRIA TOTALE		TOTALE ABITANTI		INDICE TERRITORIALE	INDICE FONDIARIO
		mq.		mc.		n.		mc/mq	mc/mq
		1		2		9		4	5
Ce 1.9	via Gianoglio	29.173		18.602		135		0,60	0,80
Ce 1.10/1	via roma	11.325	7.395	6.792	4.435	52	34	0,60	0,80
			3.930		2.357		18		1,00
Ce 1.10/2	via roma		3.930		2.357		18	0,60	1,00
			7.395		4.435		34		0,80
Ce 1.11	via roma	23.828		17.071		106		0,60	0,80
Ce 1.12	via Montebasso	6.042		3.625		28		0,60	0,80
Ce 1.13	via Gianoglio							soppressa	
Ce 1.14	via Gianoglio	7.150		3.575		28		0,50	0,70
Ce 1.15	via Torino (interno)	3.047		1.524		12		0,50	0,70
Ce 1.16/1	via Torino (interno)	6.136	3.729	3.068	1.864	24	14	0,50	0,70
Ce 1.16/2	via Torino (int.)		2.040		1.020		7	0,50	0,70
Ce 1.17/1	C.so IV Novembre	9.253		4.627		36		0,50	0,70
Ce 1.17/2	Via Torino (interno)	6.933	3.443	3.467	1.722	27	13	0,50	0,70
Ce 1.17/3	Via Torino (interno)		3.490		1.745		14	0,50	0,70
Ce 2.1	via Marconi	17.166	16.936	8.643	8.528	63		0,50	0,70
Ce 2.2	via Leopardi							soppressa	
Ce 2.3	via Leopardi							soppressa	
Ce 2.5	via Leopardi	5.540	4.685	2.070	1.643	15	13	0,50	0,70
Ce 2.6	via Colombo	10.090		5.655		39		0,50	0,70
Ce 2.7	via Colombo							soppressa	
Ce 2.8	via Colombo							soppressa	
Ce 2.9	via Monasterolo	52.030		24.939		166		0,50	0,70
Ce 2.10	via Monasterolo	8.383		3.812		28		0,50	0,70
Ce 2.11	Via C. Colombo							soppressa	
Totali		196.096	194.644	107.468	106.742	-758	753		

art. 32	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE			codice T_{1...8}	
caratteri della zona	Aree destinate all'insediamento di attività terziarie in fregio alla Strada Provinciale n1 "delle Valli di Lanzo"				
Destinazioni d'uso (art.7)	R1	residenziale	(1)		
	P2 – P3	produttivo	(2)		
	C1 - C2 - C5 - C7 - C8 D1 - D2	commerciale-terziario-direz.	(2)		
NOTE: (1) Limitatamente alla residenza di servizio alle attività insediate nel limite del 40% della superficie utile con un minimo garantito di mq. 50 e un massimo di mq. 150 di s.u. per ogni attività. (2) Per la zona "T4" la destinazione d'uso produttiva e di commercializzazione ammessa è riferita esclusivamente alla attività florovivaistica attualmente 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			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*	(4)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(4)	
	F	Ristrutturazione urbanistica	*	(4) (5)	
NOTE: (4) Tutti gli interventi di completamento e sostituzione edilizia sono soggetti a PdCC la cui convenzione dovrà rispettare quanto previsto al successivo paragrafo "Prescrizioni particolari". (5) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla formazione di PEC					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,40	
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,70	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 5,00	
NOTE:					

Prescrizioni particolari

Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia dovranno prevedere l'individuazione delle aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 23 delle presenti NTA e la loro sistemazione, con riferimento alla totalità dell'insediamento, senza possibilità di monetizzazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione dovranno inoltre individuare soluzioni di accesso, anche estese alle aree adiacenti, che escludano nuovi innesti diretti sulla strada provinciale e che comunque si pongano quale obiettivo la soppressione o la razionalizzazione degli innesti esistenti.

In particolare, per le zone T2 e T3, tutti gli interventi dovranno comunque prevedere l'impegno alla dismissione delle aree occorrenti per la realizzazione della viabilità parallela alla S.P. n.1 e lo svincolo a rotatoria cartograficamente individuati. Le convenzioni urbanistiche degli interventi riferiti a consistenze superiori a mq.100 di Slp dovranno inoltre prevedere:

1. la realizzazione di una viabilità parallela alla S.P. n.1 sulla base delle indicazioni cartografiche o degli studi di dettaglio che verranno proposti dal richiedente il permesso di costruire convenzionato;
2. la dismissione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria cartograficamente prevista;
3. l'impegno a eliminare gli accessi esistenti sulla S.P. n.1 a seguito della realizzazione dello svincolo a rotatoria succitato;
4. il versamento di un contributo di urbanizzazione per oneri indotti riguardanti la realizzazione del medesimo svincolo, secondo parametri determinati dalla Amministrazione Comunale.

Le porzioni di aree individuate in classe IIIa di pericolosità geologica sono inedificabili, ai sensi dell'art. 20.2 delle presenti N.TA e della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n° 7/LAP.

Tabella riepilogo parametri di zona

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	PARAMETRI					
		SUPERFICIE AREE COMPRESSE	SUPERFICIE LIBERA	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPRIBILE	TOTALE ABITANTI
		mq.	mq.	mq.	mq	mq	n.
		1	2	3	4	5=(3x0,25) - 4	8
T 1	C.so IV Novembre	5.842	2.100	7.942	1.061	924,50	10
T 2	C.so IV Novembre	3.100	14.239	17.339	677	3.657,75	11
T 3	C.so IV Novembre	14.500	6.659	21.159	2.234	3.055,75	11
T 4	C.so IV Novembre	8.830	-	8.830	630	1.577,50	5
T 5	C.so IV Novembre/ Via Monte basso	2.160	-	2.160	250	290,00	-
T 6	C.so IV Novembre	10.151	5.800	15.951	2.360	1.627,75	3
T 7	C.so IV Novembre			soppressa	-		-
T 8	via Monasterolo		3.389	3.389		847,25	1
Totali		44.583	28.798	73.381	7.212	15.424,25	41

art. 33	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA		codice Ru₁		
caratteri della zona	Area già produttiva (ex cotonificio Magnoni e Tedeschi) esistente nel continuo urbanizzato, da destinare a residenza e terziario				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale	(1)		
	C1 C7 D1	terziario			
NOTE: (1) La destinazione d'uso residenziale è ammessa nel limite del 50% della Sul consentita					
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	*	(2)	
NOTE: (2) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla formazione di PEC					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,25	(3)
	If	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,65	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/5	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,50	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	$1/2h$ min 5,00	
NOTE: (3) Gli indici di densità e di utilizzazione territoriale vanno verificati rispettivamente per la quota di residenza (sul volume complessivo ammissibile: mq. 14.534 x 0,65 = mc. 9.447) e per la rimanente quota di terziario (sulla Slp complessiva ammissibile: mq. 14.534 x 0,25 = mq. 3.633).					

Prescrizioni particolari

I mutamenti di destinazione d'uso e ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria è soggetto alla formazione di PEC

Il PEC dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici nella misura prevista dall'art. 23 delle presenti NTA, senza possibilità di monetizzazione.

art. 34	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA			codice Ru₂
caratteri della zona	Area già produttiva (ex cotonificio Magnoni e Tedeschi) esistente nel continuo urbanizzato, destinata ad attività produttive e terziarie			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2 – P3	produttivo	(1)	
	C1 – C2 C3 C5/1 C4 C5 C7 C8 D1 – D2	commerciale-terziario	(1)	
NOTE: (1) Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate, per ogni edificio, sulla tav. 6/b di PRGC				
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(2)
	D2	Ristrutturazione di tipo B		
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento	*	(2) (3)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(2)
	E4	Sostituzione edilizia	*	(4)
	F	Ristrutturazione urbanistica	*	(4)
NOTE: (2) La modifica della sagoma esistente è ammessa soltanto per realizzare coperture alle porzioni di edificio attualmente a tetto piano. Le nuove coperture dovranno armonizzarsi per dimensioni e tipologie alle coperture adiacenti o comunque esistenti sugli edifici adiacenti. (3) L'incremento della Sul è ammesso limitatamente ad una consistenza pari a 1,3 volte la superficie coperta. Il 20% di incremento della Sul esistente è comunque ammesso anche se supera il parametro succitato. (4) Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi rispettivamente con PdCC e con SUE, condizionatamente alla verifica della dotazione di servizi ai sensi dell'art. 23 delle presenti NTA				
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	---
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	esistente
	H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 5,00
NOTE:				
Prescrizioni particolari Sugli edifici di valore documentario individuati in cartografia possono essere attuati soltanto interventi che prevedano il recupero delle caratteristiche tipologico-documentarie. Sugli altri edifici non sono comunque ammessi interventi che prevedano modifiche alle caratteristiche tipologiche delle facciate di valore documentario e delle coperture a "shed"				

art. 35	AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA		codice Ru₃	
caratteri della zona	Area produttiva esistente nel continuo urbanizzato, destinata ad attività produttiva (cotonificio Cubito)			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2 – P3		produttivo	
	C1 – C2 C4 – C5 – C7 – C8 D1 – D2		commerciale-terziario	(1)
NOTE: (1) Il mutamento di destinazione d'uso verso attività commerciali-terziarie è ammesso soltanto in presenza di PdCC e con SUE, condizionatamente alla verifica della dotazione di servizi ai sensi dell'art. 23 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		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(2)
	F	Ristrutturazione urbanistica	*	(2)
NOTE: (2) Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi rispettivamente con PdCC e con SUE, condizionatamente alla verifica della dotazione di servizi ai sensi dell'art. 23 delle presenti NTA				
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	esistente
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	esistente
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	esistente
	H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 5,00
NOTE:				
Prescrizioni particolari I mutamenti di destinazione d'uso e ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria è soggetto alla formazione di PEC Il PEC dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici nella misura prevista dall'art. 23 delle presenti NTA, senza possibilità di monetizzazione.				

art. 36	AREA TURISTICO-RICETTIVA			codice Tr₁	
caratteri della zona	Area di nuovo impianto destinata all'insediamento di attività turistico-ricettive				
Destinazioni d'uso (art.7)	C1 - C4 - C7 - D1	commerciale-terziario			
	T1	turistico - ricettivo			
	R1	residenza			(2)
NOTE: (2) Le quote di capacità edificatoria a destinazione residenziale sono realizzabili in applicazione di It = 0,45 mc/mq, nel rispetto degli altri parametri disciplinati dal presente articolo.					
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) L'intervento è soggetto alla formazione di PEC					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,30	(2)
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,50	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/4	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,50	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00	
NOTE: (2) Le quote di capacità edificatoria a destinazione residenziale sono realizzabili in applicazione di It = 0,45 mc/mq, nel rispetto degli altri parametri disciplinati dal presente articolo.					
Prescrizioni particolari					
Il PEC dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici nella misura prevista dall'art. 23 delle presenti NTA in relazione alla destinazione ricettiva, la senza possibilità di monetizzazione è consentita solo per la destinazione residenziale.					

art. 37	AREE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI		codice D_{1.1...4, 2,3}		
caratteri della zona	Aree industriali esistenti e parti del territorio ove sono previsti nuovi insediamenti per attività produttive				
Destinazioni d'uso (art.7)	P1 – P2 – P3	produttivo	(1)		
	C3 – C5 – C7 – C8 C1 – C2 – D1 – D2	commerciale-terziario	(2)		
NOTE:					
(1) Nella zona D2, in caso di cessazione delle attività insediate, le nuove lavorazioni ammesse dovranno rientrare nei limiti previsti dalla destinazione "P2" e P3 di cui all'art.7 – 1° comma delle presenti NTA. Le attività insediabili nella zona D1.2/1 sono vincolate a rispettare i limiti di emissione rumorosa prescritti per la classe acustica V; tale obbligo deve essere formalizzato nelle convenzioni attuative degli interventi.					
(2) La destinazione d'uso " C7 D1" è ammessa soltanto per la zona le zone D1.2/1 e D2 La destinazione d'uso "C1" è ammessa soltanto per la zona D1.2/1					
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	*	(3)	
	E2	Completamento	*	(4)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(3)	
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(3) Gli interventi di nuovo impianto sono soggetti alla formazione di PEC, quelli di sostituzione edilizia al rilascio di PdCC. In tutti i casi sopraccitati la convenzione 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 senza possibilità di monetizzazione.					
(4) Gli interventi di completamento che prevedano l'ampliamento delle superfici coperte, eccedenti i limiti dell'ampliamento funzionale, sono soggetti al rilascio di PdCC che preveda la dismissione delle aree per servizi. Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici, sia parcheggi che verde.					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	vedi tabella	
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	vedi tabella	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	vedi tabella	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00	
NOTE:					

Prescrizioni particolari

- In caso di cessazione, rinnovo, riconversione delle attività insediate, in sede di attuazione di ogni intervento e comunque anteriormente all'inizio delle nuove lavorazioni, è richiesta la presentazione al Comune di uno studio di impatto ambientale che riguardi i seguenti aspetti:
 - ⇒ Assetto geologico e idrogeologico sia con riferimento ai rischi di esondabilità che alle falde;
 - ⇒ Tutela dell'ambiente agricolo;
 - ⇒ Emissione di sostanze inquinanti nell'aria e Inquinamento acustico;
 - ⇒ Smaltimento dei residui di lavorazione e delle acque reflue;
 - ⇒ Viabilità e parcheggi;
- Lo studio succitato redatto da tecnici competenti nelle diverse materie è sottoposto alla approvazione degli Enti, Uffici ed organismi di controllo e le risultanze del medesimo con le condizioni apposte dal Comune sono allegate al Permesso di Costruire.
- Tutti gli interventi di completamento e sostituzione edilizia dovranno prevedere la realizzazione di fasce alberate, piantumate con essenze di alto fusto, lungo il perimetro delle zone, nei tratti prospettanti verso insediamenti residenziali esistenti o previsti posti a distanza inferiore a m.50 dal confine della zona. Per gli interventi di nuovo impianto la fascia suddetta è incrementata del 50%.
- Le porzioni di aree individuate in classe IIIa di pericolosità geologica sono inedificabili, ai sensi dell'art. 20.2 delle presenti N.TA e della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n° 7/LAP.
- In particolare, gli interventi attuativi dell'area D1.3, anche se parziali, sono vincolati alla realizzazione di misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico, secondo il principio dell'invarianza idraulica (c.f.r. art. 20.1 comma 15 delle N.T.A. del PRGC), utilizzando a tal fine l'area agricola produttiva individuata nella cartografia di PRG all'interno del perimetro che comprende l'area D1.3. A seguito di specifico studio idraulico, devono essere adeguatamente dimensionati e realizzati gli invasi necessari a compensare le riduzioni di permeabilità del suolo apportate all'area D1.3, garantendo altresì il rimboschimento dell'area agricola con insidenza pari ad almeno il 30% della sua superficie.**

Tabella riepilogo parametri di zona

ZONA DI PRGC	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE								ALTEZZA MASSIMA
		SUPERFICIE AREE COMPROMESSE	SUPERFICIE LIBERA		SUPERFICIE TOTALE		SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	SUPERFICIE COPRIBILE		
			mq.	mq.	mq.	mq.		mq.	mq.	
		1	2	3	4	5=(3x7) - 4		6		
D 1.1 - 1.4	C.so Mandelli	152.125	112.044	111.506	264.169	263.631	46.988	41.068	40.889	16
D 2	via Roma (interno)	25.084	-		25.084		3.350	5.011		10
D 3	C.so IV Novembre	15.722	-		15.722		3.362	1.895		11
Totali		192.931	156.504	155.963	305.025	304.487	53.700	47.975	47.796	

art. 38	AREA PER ATTIVITA' ARTIGIANALI			codice Da_{2.1}
caratteri della zona	Area ove sono previsti nuovi insediamenti per attività produttive artigianali			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2 – P3	produttivo		
	C3–C5 C1 – C2	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	*	(2)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
(1) Gli interventi di nuovo impianto sono soggetti alla formazione di PEC, quelli di sostituzione edilizia al rilascio di PdCC. In tutti i casi sopraccitati la convenzione 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 senza possibilità di monetizzazione.				
(2) Gli interventi di completamento che prevedano l'ampliamento delle superfici coperte sono soggetti al rilascio di PdCC che preveda la dismissione delle aree per servizi. Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici, sia parcheggi che verde.				
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,35
	Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	-
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00
NOTE:				
Prescrizioni particolari				
Tutti gli interventi di completamento e sostituzione edilizia dovranno prevedere la realizzazione di fasce alberate, piantumate con essenze di alto fusto, lungo il perimetro delle zone, nei tratti prospettanti verso insediamenti residenziali esistenti o previsti posti a distanza inferiore a m.50 dal confine della zona. Per gli interventi di nuovo impianto la fascia suddetta è incrementata del 50%.				

art. 39	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE			codice E	
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 P3	produttivo		(1)	
	T1	turistico-ricettivo		(1)	
	C3-C6 C1	commerciale-terziario			
	E	agricola			
NOTE: (1) Nei limiti stabiliti dalle 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	*	(2)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	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 (Titolo III del REC)	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.	8,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 6,00	(5)
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) 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, destinate esclusivamente a ricovero attrezzi, aventi superficie coperta lorda massima di 8 mq. ed altezza massima alla gronda di m.2,50 a condizione che:
 - il richiedente sia proprietario di un edificio di abitazione in sua disponibilità nel territorio comunale;
 - siano realizzati in legno o mattoni a vista, tetto con struttura in legno e copertura in coppi o tegole portoghesi, serramenti in legno o metallo di colore scuro.
 - e) 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: come precedente punto d)
 - f) 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 al punto **G6 C1** dell'art.7 delle presenti NTA;
 - ⇒ artigianali di cui al punto P2 dell'art.7 delle presenti NTA, nel limite di mq.150 e P3;
 - g) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti sulle aree agricole alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cat.A-B-C-D1-E2-E3-E4.
L'intervento di completamento è ammesso, una tantum, per ogni edificio nel limite di mq.65 di s.u.l. anche per la formazione di una nuova unità immobiliare a destinazione residenziale, a condizione che l'ampliamento medesimo sia contiguo all'edificio esistente e che tipologicamente l'intervento risulti coerente con il contesto rurale in cui si colloca.
L'ampliamento una tantum di cui alla cat.E3 non è cumulativo con quello di cat.E2
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 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) e) f) g) 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. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto f) e l'ampliamento di cui al punto g) del precedente comma 1, nel caso in cui non sia presente il collegamento alle principali infrastrutture comunali, saranno consentiti previo rilascio di PdCC che preveda la realizzazione delle opere

- necessarie a carico del proponente.
5. 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 .
 6. Le stalle dovranno essere ubicate a non meno di:
 - mt. 15 dall'abitazione rurale dell'azienda;
 - mt. 30 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
 - mt. 150 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.
 7. Le concimaie e le aree di stabulazione libera dovranno essere ubicate a non meno di:
 - mt. 30 dall'abitazione rurale dell'azienda;
 - mt. 100 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
 - mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.
 8. 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.
 9. Non sono altresì ammessi gli allevamenti suinicoli ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma.
 10. 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.
 11. Con riferimento ai disposti dell'art. 32 del REC, 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.
 12. 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 1.000 che si intendono comprensivi dell'eventuale completamento una-tantum di cui al precedente comma 1 – punto g).
 13. I succitati terreni 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. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

art. 40	AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI			codice Ep	
caratteri della zona	Aree agricole vincolate ad inedificabilità				
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) Interventi ammessi per gli edifici esistenti nelle zone agricole Ep, alle stesse condizioni fissate per gli edifici esistenti nelle zone agricole produttive E (vedi art.39).					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	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 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 E.					

art. 41	AREE AGRICOLE SPECIALI			codice Es	
caratteri della zona	Parti del territorio in cui sono presenti insediamenti agricoli di antica e recente formazione				
Destinazioni d'uso (art.7)	E	agricola			
	C3-C6 C1	commerciale- terziario			
	P2 P3	Produttivo		(1)	
NOTE: (1) Per le destinazioni P2 nel limite massimo di 150 mq di Slp					
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 di completamento e sostituzione edilizia sono soggetti al rilascio di PdCC. che preveda una riqualificazione degli edifici e delle aree di pertinenza dei medesimi mediante la rimozione dei manufatti precari o comunque incoerenti con l'ambiente e l'adozione di tipologie tradizionali, con l'esclusione di strutture prefabbricate a vista. (3) Intervento ammesso per le abitazioni rurali, nel rispetto dei caratteri originari e dell'ambiente rurale.					
Parametri edilizi ed urbanistici (Titolo III del REC)	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.	8,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	¹ / ₂ h min 6,00	(5)
NOTE: (3) Per la residenza rurale, secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77. (4) Riferito all'area costituente il centro aziendale. (5) La distanza minima è ridotta a m.5,00 per l'ampliamento delle residenze rurali.					
Prescrizioni particolari 1. Si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art.39 per le zone agricole. 2. Il mutamento di destinazione d'uso di cui all'art.39, 1° comma -lett. f) e l'ampliamento di cui alla lett. g) del comma medesimo sono consentiti con Piano di Recupero.					

art. 42	IMPIANTI TECNOLOGICI			codice It	
caratteri della zona	Aree destinate ad impianti tecnologici quali: (cimiteri, opere di presa degli acquedotti, depuratori fognari, centrali elettriche, telefoniche, del gas, ripetitori, ecc...)				
Destinazioni d'uso (art.7)	S	Servizi di interesse pubblico			
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			
<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, 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. 21.1 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali.</p>					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	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.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE:					

art. 43	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	codice S_{1...30}															
caratteri della zona	Aree destinate a Servizi di interesse pubblico per la residenza																
Destinazioni d'uso (art.7)	S	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;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%; text-align: center;">esistenti</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">in progetto</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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.21 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ In alcune aree destinate a Servizi Pubblici 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. ⇒ l'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune. ⇒ 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. ⇒ in caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune. <p>Le aree per servizi in cui è stata attivata la procedura di perequazione sopraccitata sono individuate nella successiva tabella con il relativo indice di densità territoriale previsto.</p> <p>Ai proprietari delle aree per servizi è sempre consentito di recingerle, di pavimentarle qualora non siano destinate a verde pubblico e di dotarle di coperture amovibili qualora siano destinate a parcheggio; tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'impegno alla rinuncia all'indennizzo delle opere eseguite e alla rimozione delle medesime, se richiesta a seguito dell'acquisizione dell'area da parte del Comune.</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																	

**TAB. 1/A - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- Aree per l'istruzione -**

DIMENSIONAMENTO (5712. ab.)			OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a) mq.	CODICE ZONA	aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X)			
TIPO DI ATTREZZATURA	STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab.	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq.							
AREE PER L' ISTRUZIONE	ESISTENTI	5	28.560	Scuola Media - via Milone	8.256	S1			
				scuola elementare - capoluogo, via Torino	5.350	S4			
				scuola Materna - capoluogo, via Villanova	1.263	S8			
				scuola materna - Monasterolo, P.zza S. Rocco	1.093	S20			
				scuola elementare - Monasterolo, via De Amicis	305	S21			
				TOTALE AREE ESISTENTI	16.267				
	PREVISTE				via Villanova	3.450		S2	X
					Monasterolo, via M. Buonarroti	8.000		S14	
					TOTALE AREE PREVISTE	11.450			
					TOTALE COMPLESSIVO	27.717			
				standard risultante mq./ab.	4,85				

note:

S4: totale 5750 mq, di cui 400 mq per attrezzatura sanitaria (rif. Tab.1/B)

S14: totale 18400 mq, di cui 8000 per attrezzature scolastiche, 2000 per verde gioco sport, 5000 per attrezzature d'interesse comune e 3400 a parcheggio esistente (rif. Tab. 1/B/C/D)

S20: totale 1293 mq, di cui circa 200 mq per Cappella S. rocco (rif. Tab. 1/B)

TAB. 1/B - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali - Attrezzature d'interesse comune -

DIMENSIONAMENTO (5712. ab.)		OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a) mq.	CODICE ZONA	aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X)		
TIPO DI ATTREZZATURA	STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab.					SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq.	
INTERESSE COMUNE	ESISTENTI	5	28.560	via Torino, Poliambulatorio	400	S4	
		Municipio P.zza Vittorio Veneto	700	S6			
		Chiesa Parrocchiale Piazza Vittorio Veneto	4.190	S7			
		via Paschero	7.088	S12			
		Chiesa Parrocchiale, Monasterolo	2.748	S15			
		Zona Cappella S. Rocco, Monasterolo	200	S20			
		V. Roma destinazione socio culturale, area ex Magnoni Tedeschi	420	S26			
	V. Roma deposito comunale area ex Magnoni Tedeschi	600	S27				
	TOTALE AREE ESISTENTI		16.346				
	PREVISTE		Strada Polisportivo	10.000	S13		
			via Buonarroti, Monasterolo	5.000	S14		
			via Buonarroti, Monasterolo	3.600	S18	X	
	TOTALE AREE PREVISTE		18.600				
TOTALE COMPLESSIVO			34.946				
standard risultante mq./ab.			6,12				

note:

S6: area totale 1810 mq di cui: 700 mq Municipio e 1110 mq parcheggio esistente (rif. Tab. 1/D)

S13: totale 96.500 mq di cui: 40.000 per attrezzature sportive esistenti, 36.500 per attrezzature sportive in progetto, 10.000 per parcheggio in progetto e 10.000 per aree interesse comune in progetto (rif. Tab.1/C/D)

S18: totale 10.520 mq di cui: 3.600 per aree interesse comune in progetto, 3.520 per attrezzature sportive in progetto, 3.400 per parcheggio in progetto e (rif. Tab.1/C/D)

**TAB. 1/C - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali
- Spazi pubblici a parco, per gioco e sport -**

DIMENSIONAMENTO (5712 ab.)		OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a)		CODICE ZONA	aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X)					
TIPO DI ATTREZZATURA	STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE		mq.								
	mq./ab.	mq.									
SPAZI PUBBLICI, VERDE, GIOCO, SPORT	ESISTENTI	12,5	71.400	Strada Polisportivo Cafasse	40.000	S13					
				attr. sportive via Buonarroti, Monasterolo	6.855	S17					
				Aree verdi, Via della Chiesa Monasterolo	1.342	S16					
				Via Roma c/o cimitero comunale	2.921	S22					
				51.118							
	PREVISTE				attr. sportive c/o via roma	7.015	S11	X			
					Strada Polisportivo Cafasse (porzione progetto ampliamento)	16.200	S13				
					Strada Polisportivo Cafasse	20.300	S13				
					via Buonarroti, Monasterolo	2.000	S14				
					via Buonarroti, Monasterolo	3.520	S18	X			
					verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2	2.520	S19	X			
					Via Roma c/o cimitero comunale	2.509	S22	X			
					via Monasterolo, interno C.so IV Novembre	14.915	S23	X			
					interno via Roma	1.740	S24	X			
					interno via Roma	5.170	S25	X			
					via Monte Basso	2.132	S28	X			
					interno Corso IV novembre	7.705	S29	X			
					via delle Vigne	3.600	3.115	S30	X		
					via torino	797	V _{p1}	X			
					via De Amicis, Monasterolo	400	V _{p2}	X			
					via Lanzo, via De Amicis, Monasterolo	300	V _{p3}	X			
					via Lanzo, Monasterolo	300	V _{p4}	X			
					TOTALE AREE PREVISTE				91.123	90.638	
					TOTALE COMPLESSIVO				142.241	141.756	
					standard risultante mq./ab.				24,90	24,82	

note:

V_{p2}: totale mq 836 di cui 400 mq a verde e 436 mq a parcheggio (P24, rif. Tab. 1/D)

V_{p3}: totale mq 877 di cui 300 mq a verde e 577 mq a parcheggio (P23, rif. Tab. 1/D)

V_{p4}: totale mq 595 di cui 300 mq a verde e 295 mq a parcheggio (P22, rif. Tab. 1/D)

S13: tot. per attrezzature sportive in progetto 36.500 mq di cui una parte è reiterata

TAB. 1/D - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali - Aree per parcheggi pubblici -

DIMENSIONAMENTO (5712. ab.)		STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE mq./ab.	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA mq.	OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE mq.	CODICE ZONA	aree in cui si applica la perequazione urbanistica (X)
TIPO DI ATTREZZATURA							
PARCHEGGI	ESISTENTI	2,5	14.280	Piazza Vittorio Veneto	1.110	S6	
				via Torino	1.668	S5	
				via Roma	1.965	S10	
				via Buonarroti, Monasterolo	3.400	S14	
				via Lanzo, Monasterolo	957	P25	
				TOTALE AREE ESISTENTI	9.100		
				Strada Polisportivo Cafasse	10.000	S13	
				via Buonarroti, Monasterolo	3.400	S18	X
				verde, c/o Via Balangero, attigua zona D1.2	4.200	S19	X
				via Torino	344	soppresso P4	X
				via Torino	354	P2	X
				via Roma	681	P3	X
				via Roma	580	330 P4	X
				via Roma	560	P5	X
				via Roma	523	P6	X
				via Roma /ang. Via barra	545	P7	X
				Via Barra	430	P8	X
				C.so IV Novembre	640	P9	X
				via Monasterolo, Monasterolo	905	P10	X
				via C. Colombo, Monasterolo	560	P11	X
				via Mazzini ang. Via Fermi, Monasterolo	112	P13	X
				via Marconi, Monasterolo	652	P14	X
				interno via Marconi, Monasterolo	420	P15	X
				via Marconi, Monasterolo	400	P16	X
				via De Amicis, Monasterolo	375	P17	X
				via De Amicis, Monasterolo	555	P18	X
				via De Amicis, Monasterolo	60	P19	X
				interno via Lanzo, Monasterolo	275	P20	X
				via Lanzo, Monasterolo	770	P21	X
				via De Amicis, Monasterolo	295	P22	X
				via De Amicis, Monasterolo	577	P23	X
				via Lanzo, Monasterolo	436	P24	X
				via Roma	870	P25	
TOTALE AREE PREVISTE	29.519	28.925					
TOTALE COMPLESSIVO	38.619	38.025					
standard risultante mq./ab.	6,76	6,66					

TITOLO VI

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota:

Nel presente Titolo VI sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle Nda : Norme Generali*
- Tav. 7/V “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:5.000*

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali” di cui all’art. 8, c. 3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell’Amministrazione Comunale.

art.44 - Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati.

1. **La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla L.R. 28 del 12 novembre 1999, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03, n.59-10831 del 24.03.06, n.191-43016 del 20.11.12, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.**
2. **L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art.8, c.3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.**
3. **I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.**
4. **Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1° del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.**

art.45- Strutture distributive: definizioni, classificazione e tipologia.

- 1 La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area netta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Essa si calcola considerando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e ricompresa all'interno della SLP. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, nonché la superficie espositiva come definita al comma 3. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nel caso in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
- 2 La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio che tratta esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito, o superficie espositiva. Ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs.114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 3.
- 3 La superficie espositiva di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
- 4 Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:
 - a) esercizi di vicinato: esercizi commerciali la cui superficie di vendita non è superiore a 150 mq
 - b) medie strutture di vendita: esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra 151 mq e 1.500 mq
 - c) grandi strutture di vendita: esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a 1.500 mq.
- 5 Le tipologie di strutture distributive medie sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	
OFFERTA ALIMENTARE	
M-SAM1	da 151mq a 250 mq
M-SAM2	da 251mq a 900 mq
M-SAM3	da 901mq a 1500 mq
OFFERTA EXTRALIMENTARE	
M-SE1	da 151mq a 400 mq
M-SE2	da 401mq a 900 mq
M-SE3	da 901mq a 1500 mq
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	
G-SM1	da 1501mq a 1800 mq
CENTRI COMMERCIALI	
M-CC	da 151mq a 1500 mq
G-CC1	fino a 3000 mq

- 6 Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato ai commi precedenti del presente articolo si intendono integralmente richiamate le definizioni e le disposizioni degli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12.

art.46- Zone di insediamento commerciale.

- 1 Con riferimento alle definizioni di cui agli articoli 13 e 14 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12 ed a quanto stabilito dai “Criteri Commerciali” approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. Tavola 7/V – “Zone di insediamento commerciale” in scala 1:5.000):

Tipo	Descrizione	Comune di Cafasse
A.1	Addensamento storico rilevante È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	A.1.1 Centro storico ampliato A.1.2 Centro Storico Monasterolo
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	A.4.1 asse Via Roma A.4.2 asse Via Marconi – P.zza San Rocco
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Non riconosciute cartograficamente. (E' però ammesso l'eventuale futuro autoriconoscimento).

- 2 Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Cafasse non sono individuate Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1).. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R. (riportata anche nei “Criteri Commerciali”), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

art.47- Compatibilità territoriale dello sviluppo.

- 1 **Nella Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.4, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, di riferimento per i Comuni Intermedi della rete secondaria non appartenenti ad alcuna Area di programmazione commerciale), integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune (ai quali si rimanda), è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate.**
- 2 **Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (C1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.**
- 3 **Gli esercizi con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.4, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (C1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.**
- 4 **L’eventuale riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all’art. 15 della D.C.R. n. n.191-43016 del 20.11.12, potrà consentire l’insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tab.4, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (C1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.**

art.48- Attuazione della destinazione d'uso commerciale.

1 La destinazione d'uso commerciale (cfr. art.7 “Destinazioni d'uso”) è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- commercio al dettaglio (C1): da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (Tab.4, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.

Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

- commercio all'ingrosso (C2): destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

art.49- Abilitazione di attività commerciali.

- 1 Le nuove aperture, il trasferimento di sede, le variazioni della superficie di vendita e/o del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, dalle compatibilità definite all'art.47 delle presenti Norme, dalle destinazioni d'uso e dalle prescrizioni urbanistico-edilizie previste dal PRG.
- 2 Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12.
- 3 Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo Strumento Urbanistico Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.
- 4 Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

art.50- Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi.

- 1 L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui all'art. 21, c. 1, n. 3 della L.R. 56/77, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.
- 2 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO Estratto Tabella art.25 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
M-CC	151-1500	$NCC=N+N' (***)$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- 3 Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1, n. 3 della L.R. 56/77, i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.
- 4 I parcheggi privati a servizio della clientela devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.
- 5 Per le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.4, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda) di cui all'art. 47 delle presenti Norme, ubicati nell'Addensamento storico rilevante (A1) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti dell'art. 21, c. 1, n.3 della L.R. 56/77.
- 6 All'interno degli Addensamenti storici rilevanti A1, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse (da effettuarsi secondo i disposti del successivo comma 7), nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

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

a) esercizi di vicinato:

a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita:

- per la zona “N” Nuclei di Antica formazione la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata; Qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.
- per le zone “B” Compromesse, “Ru”, e “Co” Residenziali di completamento, la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione soltanto qualora l'intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a PdCC.
- per le aree “Ce” Residenziali di espansione, “T” per attività terziarie, “D per attività industriali e “Da” per attività artigianali,” la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. Non è ammessa la monetizzazione.
- per le aree “E” agricole produttive e “Es” agricole speciali, le dotazioni di parcheggio ex art. 21 L.R. 56/77 devono essere interamente assolve su area privata, in ragione del 50% della s.l.p., salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne l'assoggettamento all'uso pubblico; la restante quota di aree a servizi, pari al 50% della s.l.p. deve essere monetizzata.

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie di vendita non è mai ammessa la monetizzazione della dotazione di servizi prescritta;

b) medie strutture di vendita:

- ricomprese all'interno degli addensamenti “A1” e “A4”; la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione limitatamente all'addensamento “A1”;
- ricomprese all'interno di localizzazioni “L1”, la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, a raso ovvero in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati.

- 8 Per gli interventi da attuarsi nella zona “N” Nuclei di Antica formazione; le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell’esercizio commerciale oppure ad una distanza dal medesimo giudicata idonea ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale .
- h) I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l’acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.
- i) Ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l’assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nei limiti del 20% della dotazione complessiva di servizi prevista dal P.R.G.C.
- 9 Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le Zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

art.51 - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali.

- 1 La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti.
- 2 I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali, tenuto conto anche di eventuali specifici regolamenti vigenti a livello comunale.
- 3 Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.
A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRG, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.
- 4 Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.
- 5 Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.
- 6 Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e materiali propri della tradizione costruttiva locale, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.
- 7 Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, la Commissione Edilizia potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

art.52- Verifiche di impatto sulla viabilità.

- 1** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 1800 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.
- 2** Ai fini della redazione dello studio di impatto sulla viabilità dell'area, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3ter e seguenti, della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12.
- 3** Si richiamano, inoltre, i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art.53- Verifiche di compatibilità ambientale.

- 1 Sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'Allegato B1 della L.R.40/98.
- 2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.12, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 (insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq).
- 3 Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di insediamento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.
- 4 L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.
- 5 In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.
- 6 Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.
- 7 Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo III delle presenti N.d.A.

art.54- Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali.

- 1 Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.
- 2 Per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.
- 3 Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.
Analogamente, è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.
In ogni caso, l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.
- 4 Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

I N D I C E

TITOLO I

NORME GENERALI	3
art.1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.	3
art.2 - Elaborati del P.R.G.C.	4
art.3 - Attuazione del P.R.G.C.	6
art.4 - Condizioni generali di edificabilità	7
art.5 - Disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi	8
art.6 Specificazioni attinenti gli interventi – utilizzazione degli indici	10
art.6bis Perequazione urbanistica e reiterazione dei vincoli espropriativi.	12
art.6ter Capacità edificatoria di proprietà comunale.....	13
art.7 - Destinazioni d'uso	14
art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici.....	17
A) - MANUTENZIONE ORDINARIA	17
B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	18
<i>!Fine imprevista della formula</i>	
D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	22
E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	24
E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	25
E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.....	25
E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI	25
E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	26
F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	27
G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	27
art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	29
art. 10 - Definizioni.	30
TITOLO II	31
DISCIPLINE PARTICOLARI	31
art.11 - Viabilità pubblica e privata.....	31
art.12 - Recinzioni.	33
art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali.....	34
art. 13 bis – Aree pertinenziali prive di capacità edificatoria.	36
art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi.	37
14.1 – Distanza dai confini	37
14.2 – Distanza dai limiti di zona a servizi pubblici.....	37
14.3 – Distanza fra le costruzioni.....	37
14.4 – Altezza e numero dei piani della costruzione.	38
art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte.	39
art.16 - Parcheggi privati.	41
art.17 - Impianti tecnologici.	42
art.18 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale.	43
TITOLO III	44
VINCOLI DI INTERVENTO	44
art.19 – Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli.....	44
art.20 - Vincoli per la protezione del territorio.....	45
20.1 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	45
20.2 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.....	46
20.3 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA.....	51
20.4 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE.....	53
20.5 – FASCE FLUVIALI TORRENTE STURA DI LANZO.....	53
20.6 – AREE DI DISSESTO DEL P.A.I.....	53
art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere.	54

21.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI.....	54
21.2 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	55
21.3 – AREA DI RISPETTO DELL’IMPIANTO DI DEPURAZIONE.....	56
21.4 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DALLE VASCHE DI ACCUMULO DI ACQUA POTABILE.....	56
21.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.....	56
21.6 VERIFICA DEL RISCHIO IDRAULICO PER IL DEPURATORE SITUATO IN FASCIA B DEL T. STURA DI LANZO.....	57
21.7 – VINCOLO AEROPORTUALE (ex artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione)	57
art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	58
22.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL’ ART.24 L.R. 56/77.....	58
22.2 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	59
Stralciato con Variante Parziale n. 1. Si fa rimando all’art. 32 del REC.	59
22.3 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42.	59
22.4 - ZONA DI SALVAGUARDIA DEL TORRENTE STURA DI LANZO	60
22.5 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	60
TITOLO IV.....	61
NORME TRANSITORIE E FINALI	61
art. 23 - Standards Urbanistici e capacità insediativa del P.R.G.C.	61
23.1 - Insediamenti residenziali:	62
23.2 - Insediamenti produttivi, industriali o artigianali:	62
23.3 - Insediamenti per attività terziarie-direzionali e commerciali:	63
23.4 - Insediamenti per attività turistico – ricettive.....	66
art.24 - Norme speciali per gli esercizi di somministrazione.....	67
art.25 - Poteri di deroga.....	68
art.26 – Disposizioni transitorie.....	69
NORME SPECIFICHE DI AREA	70
art.27 – Classificazione delle aree e norme generali.....	70
art.28 - nuclei urbani di antica formazione (N1 – 2).....	72
art.29 – aree compromesse (B1 - 2).....	75
art.30 - aree residenziali di completamento (Co1-2).....	77
art.31 - aree residenziali di espansione (Ce1-2).....	79
art.32 - Aree per attività terziarie (T).....	82
art.33 - Area di ristrutturazione urbanistica (Ru1)	84
art.34 – Area di ristrutturazione urbanistica (Ru2)	85
art.35 – Area di ristrutturazione urbanistica (Ru3)	86
art.36 – Area destinata ad attività Turistico - Ricettiva (Tr)	87
art.37 – Aree per attività produttive (D)	88
art.38 – Aree per attività artigianali (Da).....	90
art.39 - zona agricola produttiva (E)	91
art.40 - zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)	94
art.41 - zona agricola speciale (Es)	95
art.42 – Impianti tecnologici (It)	96
art.43 - Servizi di interesse pubblico (S)	97
TITOLO VI.....	102
DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.....	102
art.44 - Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati.....	103
art.45- Strutture distributive: definizioni, classificazione e tipologia.	104
art.46- Zone di insediamento commerciale.	106
art.47- Compatibilità territoriale dello sviluppo.....	107
art.48- Attuazione della destinazione d’uso commerciale.....	108

art.49-	Abilitazione di attività commerciali.	109
art.50-	Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi.	110
art.51 -	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali.....	113
art.52-	Verifiche di impatto sulla viabilità.	114
art.53-	Verifiche di compatibilità ambientale.....	115
art.54-	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali.....	116