



COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE

REGIONE PIEMONTE - CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR N° 58-4789 DEL 18/03/1991

ESTENSORI DEL PRGC: STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI CINTURA

TERZA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC

ai sensi del comma 4 dell'articolo 17 della LR 56/77 e smi

COORDINATA CON MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE

ai sensi della lettera h) comma 12 articolo 17 della LR 56/77

NORME DI ATTUAZIONE

TAVOLA 17/3vs

ESTENSORE DELLA VARIANTE

Arch. Gian Carlo PAGLIA
con

Arch. Anna Maria DONETTI
Geom. Luca FRASCA

IL SINDACO
Rag. Paolo BIAVATI

IL SEGRETARIO
Dott. Luca Francesco BERTINO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maristella POPOLO

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

via G. Gropello, 4 - Torino

tel. 0124.330136

www.architettipaglia.it



NOTE ESPLICATIVE

Le Norme Tecniche di Attuazione della prima variante strutturale hanno sostituito integralmente le N.T.A. del P.R.G.C. approvato in data 18 marzo 1991 con D.G.R. n.58-4789.

Le norme stesse sono state successivamente integrate:

- con le controdeduzioni alla 1° Variante Strutturale proposte dalla Amministrazione Comunale alle osservazioni avanzate dalla Regione Piemonte con lettera n°15882/19.9 Ppu del 16 dicembre 1999;
- con le modifiche introdotte “ex officio” con deliberazione della giunta regionale 26 febbraio 2001 n.31-2333 e con le successive varianti e modificazioni;
- con variante parziale del Comune di San Maurizio Canavese ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.21 del 08/04/2002;
- con variante parziale del Comune di San Maurizio Canavese ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 19/02/2004;
- con variante parziale del Comune di San Maurizio Canavese ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 04/04/2006;
- con le modifiche introdotte “ex officio”, con Deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2010 n° 14-13464, in sede di approvazione della 2° Variante Strutturale al P.R.G.C.;
- con variante parziale del Comune di San Maurizio Canavese ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 01/02/2012.

Le disposizioni delle presenti N.T.A. che attribuiscono specifiche mansioni alla C.E., non troveranno applicazione nel caso in cui il Comune non proceda alla nomina della Commissione stessa.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

1. Ai sensi dell'art. 13 comma I^a della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità esecutive.

2. A tal fine, per interventi sul territorio di trasformazione urbanistica ed edilizia devono intendersi tutte le attività che comportino l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso, la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione di risorse naturali e, comunque, l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, fatta eccezione per le trasformazioni delle colture agricole in atto.

ARTICOLO 1 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1. Il P.R.G.C di San Maurizio Canavese estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale, così come delimitato nella tavola n.11/3vs (Azzonamento e viabilità), scala 1:5000.
2. Le prescrizioni del P.R.G.C sono obbligatorie e vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili siti nel territorio comunale.
3. Il Piano Regolatore Generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e, in ogni caso, fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali, come prescritto dall'art. 17 Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.
Saranno comunque applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della sopra richiamata Legge Regionale.
4. Le previsioni di incremento insediativo si riferiscono all'arco temporale di un decennio.

ARTICOLO 2 - CONTENUTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. In conformità al disposto di cui al IV comma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., le Norme Tecniche d'Attuazione precisano le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle diverse classi di destinazione d'uso del suolo, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e di gestione del piano.

ARTICOLO 3 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ

1. Oltre alle indicazioni contenute in cartografia, nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nelle schede di zona, sono condizioni generali di edificabilità:

a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/1977 e successive m.e.i., (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui all'art. 3 della Legge 28/1/1977 n. 10) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, od infine l'impegno, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del Permesso di Costruire;

b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico, con la precisazione che la valutazione di tale congruità è demandata alla Commissione Edilizia in sede di esame dei progetti edilizi, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale;

c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.

2. La sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere documentata, per gli interventi non soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo, nella planimetria di progetto o con apposito elaborato grafico, da allegarsi alla richiesta di Permesso di Costruire, nei quali si rilevino in maniera inequivocabile:

a) il fabbricato od i fabbricati in progetto;

b) il tracciato stradale di collegamento alla viabilità pubblica;

c) la possibilità di collegamento alla rete degli impianti tecnologici, con particolare riguardo al sistema fognante e di adduzione dell'acqua potabile ed al collegamento alla rete elettrica.

3. Le planimetrie di progetto o l'elaborato grafico dovranno essere corredati di relazione tecnico esplicativa, nonchè, se richiesto, su conforme parere della Commissione Edilizia, di atto di impegno unilaterale di dismissione in proprietà al Comune o di asservimento ad uso pubblico, a titolo gratuito, dei sedimi stradali in progetto, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente il Permesso di Costruire.

S'intende inoltre che i Permessi di Costruire per gli interventi urbanistici ed edilizi sul territorio vengono rilasciati non solo per la realizzazione dei manufatti in progetto, ma anche per la sistemazione urbanistica delle aree interessate dalle opere edilizie, in conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 4 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1. Il P.R.G.C. di San Maurizio Canavese è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione ed è costituito dagli elaborati prescritti dall'art. 14 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'intesa che:

a) gli elaborati di progetto, le Norme Tecniche di Attuazione e le Schede di Zona hanno valore prescrittivo, mentre la restante documentazione di piano ha valore illustrativo e di analisi;

b) in caso di dubbio interpretativo nella consultazione delle tavole di piano riferibili ad indicazioni non chiare per grandezza di scala od a lettura non univoca delle varie tavole, le indicazioni contenute negli elaborati in scala 1:1000 ed 1:2000 prevarranno su quelle degli elaborati in scala 1:5000 e 1:25000;

c) le eventuali prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Schede di Zona avranno prevalenza sulla cartografia, in presenza di interpretazioni contrastanti;

2. Le superfici territoriali o fondiarie indicate nelle schede di zona sono state rilevate graficamente e, pertanto, potranno differire dalle dimensioni risultanti da rilievo in situ.

Il calcolo della capacità edificatoria massima consentita dovrà comunque essere sempre riferita alla superficie effettiva risultante dal rilievo, moltiplicata per l'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.C. per ogni singola zona.

3. Le previsioni contenute negli Strumenti Urbanistici Esecutivi esaminati con parere favorevole, anche condizionato, della C.E. (ove nominata), prima della data di adozione del progetto preliminare di variante al P.R.G.C. sono confermate ad ogni effetto di legge, anche in deroga alle prescrizioni della variante stessa.

Lo stesso dicasi per le richieste di Permesso di Costruire esaminati con parere favorevole, anche condizionato, della C.E. (ove nominata), prima della data di adozione del progetto preliminare di variante al P.R.G.C..

4. Viene inoltre salvaguardata la capacità insediativa dei piani attuativi scaduti e non completati.

PARTE SECONDA **ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

ARTICOLO 5 - STRUMENTI URBANISTICI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce cartograficamente e normativamente le porzioni di territorio in cui è consentito l'intervento diretto, mediante il conseguimento di Permesso di Costruire o di altro idoneo titolo abilitativo, nonché le aree il cui Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere la formazione di S.U.E. od alla loro predisposizione provvedervi direttamente, anche quando non espressamente richiesto dal P.R.G.C., tutte le volte che ne ravvisi la necessità al fine di meglio coordinare l'attività urbanistica ed edilizia od armonizzare le opere di urbanizzazione.

2. Le porzioni di territorio non delimitate dal P.R.G.C. ai fini della formazione di S.U.E., possono essere ulteriormente disciplinate, con delibera del Consiglio Comunale, ed assoggettate a PEC, senza che ciò formi variante al Piano.

3. Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante:

a) **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI, E PIÙ IN DETTAGLIO:**

Piani Particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modificazioni;

Piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457;

Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;

Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) **INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO, MEDIANTE IL CONSEGUIMENTO DI:**

Permesso di Costruire;

Segnalazione certificata di inizio attività;

Comunicazione di inizio lavori asseverata.

ARTICOLO 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI E LORO CONTENUTO

1. I Piani Particolareggiati sono strumenti urbanistici d'iniziativa pubblica, redatti dal Comune ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e degli articoli 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. I suddetti P.P. devono contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative previsioni planovolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

2. Gli elaborati del P.P. sono quelli elencati nell'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Gli atti amministrativi e le procedure di approvazione dei Piani Particolareggiati sono specificati nella legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente.

4. Per i Piani Particolareggiati non completati nel periodo di validità delle convenzioni, i connessi programmi edilizi potranno essere automaticamente prorogati, nei limiti normativi degli stessi, a condizione che siano state eseguite tutte le opere infrastrutturali previste nei piani medesimi.

ARTICOLO 7 - PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il Comune può procedere alla formazione di Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art.2 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, assoggettando ad essi qualsiasi immobile, area od edificio compresi nel territorio comunale.

Preferibilmente la localizzazione ricadrà nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

2. Nelle percentuali stabilite dall'art. 2 della Legge 10/1977 saranno ricompresi gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

3. Il P.E.E.P deve obbligatoriamente contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
- c) la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
- d) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.E.E.P;
- h) il preventivo sommario delle spese di attuazione;

4. Gli elaborati del P.E.E.P sono quelli richiesti per i Piani Particolareggiati, elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 e successive m.e.i.

Per gli atti amministrativi e le procedure di approvazione del P.E.E.P si richiama la legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente in materia.

ARTICOLO 8 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. La presente variante al P.R.G.C. delimita, ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, le parti del territorio ove per le condizioni di degrado si rendano opportune operazioni di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

All'interno delle zone suddette individua immobili, complessi edilizi, isolati, singoli edifici ed aree da disciplinare con Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, così come prescritto dall'art. 28 della Legge 457/78, modificato dall'art. 13 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle Cooperative edilizie di cui sono soci, dalle Imprese di costruzione o dalle Cooperative edilizie cui i proprietari o soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai Condominii o loro consorzi, dai consorzi tra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da Imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da Cooperative e loro consorzi;

b) dal Comune, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui al paragrafo precedente, nei casi stabiliti dal 5^a comma, lettera b, n. 1, 2, 3 dell'art. 28 Legge 457/78 e successive m.e.i.

2. I piani di recupero devono contenere:

a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

b) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare nel rispetto delle norme del P.R.G.C.;

c) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.

Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

d) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi.

Il progetto deve indicare gli interventi edilizi previsti con le indicazioni delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità;

e) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;

f) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.

3. Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti per il Piano Particolareggiato, di cui all'art. 39 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Il P.di R. è approvato ed attuato con le procedure stabilite dagli articoli 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

5. Per gli immobili, aree ed edifici assoggettati a Piano di Recupero saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, fatte salve più restrittive norme previste dal P.R.G.C.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni d'uso preesistenti, qualora il concessionario si assoggetti alle condizioni previste dal 4^a comma dell'art. 27 della Legge 457/78.

6. Le aree e gli immobili ricadenti in Zona di Recupero e non assoggettati a P.di R., potranno attuare gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.C.

ARTICOLO 9 - PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi può essere localizzato in quelle porzioni di territorio a ciò destinate dal P.R.G.C., con le finalità specificate dall'articolo 26 della L.R. 56/77 e successive m.e.i.
2. Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del P.I.P si richiamano gli articoli 38, 39, 40 e 42 della già citata Legge Regionale.

ARTICOLO 10 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

1. I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune con le procedure di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e successive m.e.i.
2. I P.E.C possono essere:
 - a. DI INIZIATIVA LIBERA: se proposti da privati;
 - b. OBBLIGATORI: quando espressamente previsti dai P.P.A.
3. Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della Legge Regionale 56/77 e successive m.e.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare col Comune.
4. La convenzione deve prevedere essenzialmente:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte da realizzare a cura del Comune ed a spese del proponente, secondo quanto stabilito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ed i criteri del suo aggiornamento in caso di pagamento differito.
Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proponente, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale delle quote dovute, a norma dell'articolo 45 della L.R. 56/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - d) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.
 - e) le clausole attuative di eventuali forme di perequazione urbanistica.
 - f) se il piano esecutivo prevede interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto dell'articolo 18 del d.p.r. 380/2001 e, ove del caso, gli esoneri di legge dal contributo di costruzione.
5. Gli atti amministrativi e le procedure di approvazione del P.E.C. sono quelli contenuti nella legislazione urbanistica regionale.
6. Per i Piani Esecutivi Convenzionati non completati nel periodo di validità delle convenzioni, i connessi programmi edilizi potranno essere automaticamente prorogati, nei limiti normativi degli stessi, a condizione che siano state eseguite tutte le opere infrastrutturali previste nei piani medesimi.

ARTICOLO 11 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

1. I Piani Tecnici di cui all'articolo 47 della Legge Regionale 56/77 e successive m.e.i. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.
2. Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio tra Comuni, d'intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e la esecuzione delle singole opere.
3. Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G.C. a servizi pubblici.
4. I Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche devono contenere:
 - a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T;
 - b) i progetti di massima delle opere previste;
 - c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con l'indicazione delle relative priorità;
 - d) la previsione degli oneri finanziari.
5. Il P.T. è approvato con delibera del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. L'approvazione del Piano Tecnico Esecutivo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.
6. Si richiamano altresì i disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 47 L.R. 56/77 e s. m. e. i.

ARTICOLO 12 - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

1. Il Programma integrato è strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del Piano regolatore generale, ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso può essere proposto indipendentemente dalla preventiva delimitazione del territorio da assoggettare alla formazione di piani urbanistici esecutivi, prevista dall'articolo 32, secondo comma della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

I Programmi integrati possono essere proposti:

- a) nel centro storico ai fini del recupero urbano ed edilizio, della valorizzazione e qualificazione ambientale e paesaggistica e della tutela del tessuto sociale preesistente;
- b) nelle aree periferiche e marginali degli abitati, per interventi di completamento su aree inedificate e interventi di ristrutturazione edilizia sull'esistente, ai fini di recuperare identità urbana, di integrare alle residenze, i servizi, il verde, le attività produttive e terziarie;
- c) nelle restanti aree urbane, per ristrutturazioni urbanistiche, in particolare ove esistono aree produttive e terziarie obsolete o irrazionalmente dislocate o dismesse, con potenzialità di polarizzazione urbana decentrata rispetto al centro storico e di soddisfacimento della carenza arretrata di servizi e di verde.

2. I Programmi non possono riguardare:

- a) le aree destinate ad attività agricole di cui all'articolo 25 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, se non per il solo obiettivo della valorizzazione e del recupero del patrimonio agricolo, della tutela e dell'efficienza delle unità produttive;
- b) le aree protette di cui alla L.R. 22 marzo 1990, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, se non per il solo obiettivo di attuare le indicazioni dei piani d'area.

3. Le procedure attuative sono contenute nella L.R. 9 aprile 1996, n. 18.

ARTICOLO 13 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Abrogato

ARTICOLO 14 - COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, ESPROPRIO ED UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI

1. In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi o del Programma Pluriennale di Attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C. e del P.P.A, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati, i quali dovranno obbligatoriamente costituirsi in consorzio.

2. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

La procedura per la formazione dei comparti è prevista dall'art. 46 della Legge Regionale 56/77 e successive m.e.i.

Possono essere assoggettati alla particolare procedura dei comparti d'intervento, e disciplinati ai sensi dell'art. 46 della citata Legge Regionale, i Piani Esecutivi Convenzionati individuati nella cartografia del P.R.G.C., quando particolari difficoltà di accorpamento delle aree rendano inattuabile lo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G.C.

ARTICOLO 15 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI, MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

1. Il proprietario, il titolare del diritto reale o colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso od il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, il titolo abilitativo per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale e per mutamenti di destinazione d'uso degli immobili.
2. La disciplina dei titoli abilitativi in relazione alle tipologie di intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia (attività edilizia libera, opere soggette a CILA, PdC, SCIA) è definita dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 19/99 e s.m.i..
3. L'utilizzazione delle risorse naturali, da cui ne consegue l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire, con l'obbligo da parte del richiedente della sistemazione ambientale allo scadere del permesso medesimo.
4. ferme restando le specifiche prescrizioni sull'abusivismo edilizio, i progetti di variante a titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del progetto preliminare della terza Variante Strutturale al P.R.G.C., presentati prima dell'ultimazione dei lavori, sono assoggettati alla sola verifica di conformità rispetto alle previsioni della seconda Variante Strutturale al P.R.G.C., e successive varianti parziali, purchè le varianti medesime non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non violino le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire. Alla stessa procedura saranno ammesse modeste modificazioni della sagoma dell'edificio, se rientranti nei limiti normativi sopra richiamati, a condizione che non vengano incrementate le altezze interne al colmo ed alle imposte delle strutture di copertura rispetto alle prescrizioni della seconda variante.
5. si prescrive come norma generale e prevalente che i lotti residenziali, se frazionati successivamente alla data di entrata in vigore della prima Variante Strutturale al P.R.G.C., devono verificare, per gli edifici esistenti sui lotti frazionati, il rispetto dei parametri urbanistici nel sito fondiario come stabilito dalla normativa di zona.

PARTE TERZA

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO SUL TERRITORIO

ARTICOLO 16 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

1. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltrechè quelli in attuazione dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, riguardano le operazioni di:

conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, modesti ampliamenti;

restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;

ristrutturazione edilizia;

sostituzione edilizia;

ristrutturazione urbanistica;

completamento;

nuovo impianto;

demolizioni.

Per quanto concerne le procedure edilizie necessarie per la realizzazione delle tipologie di intervento di seguito elencate si fa espresso riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico dell'edilizia).

2. Gli interventi sopra elencati sono precisati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel rispetto delle definizioni ad essi date dalle vigenti disposizioni di legge:

(Categoria 1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono opere di manutenzione ordinaria 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.

3. Negli impianti industriali rientra nella manutenzione ordinaria la realizzazione delle seguenti opere:

a) cabine od armadi di limitate dimensioni per la protezione di trasformatori, quadri elettrici, valvole di intercettazione fluidi ecc., a servizio degli impianti;

b) garitte, piccoli chioschi per l'operatore di peso pubblico o per posti telefonici;

c) passerelle per l'attraversamento di strade interne interessate da cavi, tubi, condotte, purchè di modeste dimensioni e non aeree;

d) pali portatubi e relative opere di sostegno, canne fumarie e sistemi di abbattimento e di adduzione dei fumi;

e) baracche ad elementi prefabbricati di tipo precario e facilmente amovibili, palloni pressurizzati per il ricovero di merci, serbatoi prefabbricati per lo stoccaggio dei prodotti e relative opere di sostegno;

f) lavori di muratura od eseguiti con pareti mobili o prefabbricate, interni allo stabilimento, connessi alla diversa organizzazione della produzione, purchè non venga aumentata la superficie coperta;

g) installazione di attrezzature per la movimentazione delle materie prime, quali nastri trasportatori, elevatori e relative opere, nonché di attrezzature semifisse per il carico e lo scarico delle autobotti o simili, non esclusi i bracci di carico e le eventuali pensiline.

4. *Abrogato*

5. (Categoria 2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si considerano manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

6. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale ed agricola), rientrano nella manutenzione straordinaria quelle opere edilizie che si rendono necessarie per adeguare i volumi esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali fino ad ottenere anche nuovi volumi, purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura (esempio, erezione di muri perimetrali di tamponamento di capannoni industriali esistenti, chiusura di androni e tettoie ecc.) senza conseguente aumento di superficie coperta e purchè venga mantenuta la destinazione produttiva preesistente.

7. (Categoria 3) MODESTI AMPLIAMENTI

a) Nelle abitazioni sono consentiti modesti ampliamenti finalizzati esclusivamente al miglioramento funzionale od all'adeguamento degli impianti igienico-sanitari, in misura non superiore al 20% della superficie utile netta (Sun). Tali unità immobiliari dovranno risultare realizzate da almeno dieci anni a decorrere dalla data di fine lavori.

In subordine, per i suddetti motivi è comunque ammesso un ampliamento di 25 mq. per ogni unità immobiliare.

b) In aggiunta agli ampliamenti suddetti, è sempre consentita, la formazione di tettoie aperte sia per il ricovero di attrezzi o auto e per l'utilizzo degli spazi esterni (gazebo), per una superficie massima utile di mq. 25, sia, oltre tale limite, per la copertura di rampe di accesso alle autorimesse di pendenza superiore al 15%, anche in deroga al rapporto di copertura di zona, purchè la loro altezza non superi i m. 3.00 nel punto più alto dell'estradosso del tetto. Sono consentite tettoie di maggiore altezza, fino al massimo di m. 3.80 nel punto più alto della copertura, ma in tal caso dovranno essere rispettate le norme relative alle confrontanze ed alle distanze dai confini, nonché gli arretramenti stradali o gli allineamenti di P.R.G.C, con le prescrizioni di cui al successivo art. 53.

In alternativa è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati adibiti a deposito attrezzi da giardino secondo quanto previsto dall'art.18ter delle presenti N.T.A..

c) Nelle aree produttive, come definite nell'art.17 comma 2 punto b) delle N.T.A., sono sempre consentiti ampliamenti funzionali per l'adeguamento di strutture ed impianti alle esigenze della produzione, sino al 20% della Superficie Coperta esistente. Per le destinazioni residenziali ammesse

(abitazione del proprietario e/o del conduttore e del custode) trovano applicazione le disposizioni di cui al punto a).

Gli interventi di cui ai punti a), b), c) sono consentiti per una sola volta e semprechè analogo beneficio non sia stato in precedenza goduto in forza di norme del P.R.G.C..

8. (Categoria 4) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono opere di restauro e risanamento conservativo 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.

9. *Abrogato*

10. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione ed il ripristino:

a) delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite solo nei casi di pericolo per l'incolumità, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o per l'adeguamento delle altezze dei locali al D.M. 5 luglio 1975;

b) delle scale interne, qualora siano di particolare pregio;

c) delle aperture in facciata e delle eventuali decorazioni esistenti;

d) dei rivestimenti esterni se in materiali caratteristici originari.

11. *Abrogato*

12. (Categoria 5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono così definiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, come definiti al successivo comma 23bis (ristrutturazione di tipo h).

13. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione suddividono gli interventi di ristrutturazione edilizia in:

13.1 Interventi di tipo a) - Ristrutturazione edilizia leggera

parziale o totale dell'edificio, la cui esecuzione non comporta alcuna modificazione dimensionale, delle destinazioni d'uso in atto e della superficie utile abitativa, ed ha per oggetto:

a) la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e dimensionali degli edifici, con la possibilità di ridistribuire le unità abitative;

b) il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, senza modifiche dell'altezza degli edifici e delle dimensioni dei prospetti verso gli spazi pubblici.

13.2. Interventi di tipo b) - Ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio:

è ammessa per il recupero e il riuso a fini abitativi degli edifici rurali o tali all'epoca della costruzione (ad esempio stalle, depositi, ecc.), nonché il recupero di spazi coperti, così come definiti nel successivo punto 24, da considerare come organismi edilizi preesistenti, a carattere permanente quali stalle, depositi, fienili, porticati, ecc., anche non attigui ad edifici residenziali.

Gli edifici di cui si prevede il riuso, dovranno presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale.

Il riuso potrà essere ammesso per quelle porzioni di fabbricato facenti parte dei corpi di fabbrica, definiti nei successivi punti 1 e 2.

A tale scopo si definiscono:

1) corpo di fabbrica principale:

- a) L'edificio ex agricolo in cui sia presente o individuabile un'unità abitativa, anche inutilizzata, il cui corpo di fabbrica principale è determinato dall'unità abitativa stessa;

2) porzioni di fabbricati ex agricoli facenti parte del corpo di fabbrica principale:

- a) tutte le parti di fabbrica unite al corpo principale di cui al punto 1), senza soluzione di continuità, fanno parte del corpo di fabbrica principale;
- b) gli edifici isolati, intersecati, tangenti o ricompresi, anche in parte, nella fascia di m 15,00 dal corpo di fabbrica principale di cui al punto 1), come dallo stato di fatto, si considerano facenti parte totalmente del corpo di fabbrica principale;

Le tipologie di fabbricati (edifici) ricadenti nei precedenti punti 1a), 2a), 2b), potranno essere recuperati a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione di tipo b).

3) Gli edifici non ricompresi nei punti precedenti si considerano esterni e quindi vengono esclusi dal riuso a fini abitativi e potranno essere recuperati per soli usi accessori.

La localizzazione cartografica degli interventi di riuso a fini abitativi ammissibili è da intendersi ricondotta e disciplinata dalle norme di cui ai precedenti punti 1), 2).

Per gli edifici elencati nei precedenti punti 1 e 2, limitatamente ai corpi di fabbrica in atto destinati a civile abitazione, anche a carattere rurale, sono consentiti:

- a) variazioni della quota di colmo e di gronda, anche in deroga alle distanze dai confini, subordinate al rispetto delle norme in materia di distanza tra pareti finestrate che non potranno essere inferiori m 10,00, mentre le distanze minime tra fabbricati, compresi quelli suddivisi da strade destinate al traffico di veicoli, non potranno essere inferiori a quelle tra volumi edificati preesistenti anche qualora tali distanze risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto al fine di rendere eventualmente abitabili i suddetti locali, secondo i requisiti di igiene edilizia richiesti dal D.M. 05 luglio 1975. Tale variazione sarà consentita nei limiti di cm 100. Si deroga in questo caso ai disposti di cui all'art. 53 delle N.T.A. per quanto in contrasto con il presente punto a);
- b) incrementi dimensionali non superiori al 20% della superficie utile, per miglioramenti igienico, funzionali e distributivi, una sola volta dalla data di adozione delle presenti N.T.A., sempreché analogo beneficio non sia già stato conseguito in forza di norme provenienti dal P.R.G.C.;
- c) gli interventi previsti per la ristrutturazione di tipo leggero, per quanto non in contrasto.

13.3. Interventi di tipo c) – Ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti.

Sono ammessi a tale fine:

- a) gli interventi di tipo 5a e 5b, non in contrasto;
- b) nelle aree agricole il riutilizzo ai fini residenziali dei volumi attigui agli edifici di civile abitazione, indipendentemente dall'attuale destinazione d'uso;

I volumi, di cui si prevede il riuso, dovranno presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale. Sono esclusi dal recupero capannoni agricoli con strutture prefabbricate di ogni tipo od in c.a., manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti e, comunque, volumi non idonei all'uso residenziale, secondo i contenuti del precedente comma 13.2.. Dovranno sempre essere osservate le prescrizioni igienico-sanitarie e le norme sulle distanze dei fabbricati di cui all'art.53 delle presenti N.T.A.. Dovranno altresì essere garantiti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come descritte dall'art.91 quinquies della Legge 56/77 e successive m.e.i. o, limitatamente ai sistemi fognanti, realizzati adeguati impianti di smaltimento delle acque reflue come previsto dalle norme di settore.

I volumi di cui si prevede il riuso dovranno essere tipologicamente adeguati all'edificio principale ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale, come stabilito dall'art. 32 del Regolamento Edilizio.

14. Negli interventi di tipo c) si considera preesistente il volume chiuso almeno da tre lati, come meglio specificato al successivo punto 24.

15. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c), è consentito il cambio di destinazione degli edifici recuperati, senza aumento di volumetria.

16. Ad evitare squilibri nell'assetto del tessuto esistente sotto il profilo ambientale, la richiesta di Permesso di Costruire o la S.C.I.A. per gli interventi di tipo 5a, 5b e 5c deve essere sempre accompagnata dalla documentazione grafica e fotografica sullo stato di fatto, mentre i progetti dovranno rappresentare aree e volumi attigui, al fine di consentire le necessarie valutazioni sull'impatto degli interventi suddetti sul territorio.

17. È ammesso l'utilizzo a fini abitativi dei piani terreni recuperati alla residenza, solo quando vengano assicurate le condizioni igieniche previste dalla Legge e dal Regolamento Igienico Edilizio comunale, per quanto concerne la quota del pavimento, l'isolamento del pavimento dal terreno, il risanamento da eventuali infiltrazioni ecc.

Mancando tali requisiti i suddetti locali potranno essere utilizzati quali vani accessori alla residenza.

18. Interventi di tipo d) - Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti.

Ammette:

- a) interventi di tipo 5a (Ristrutturazione edilizia leggera);
- b) limitati ampliamenti per migliorare l'abitabilità o l'agibilità interna degli alloggi, senza che ciò comporti modifica agli allineamenti in atto verso gli spazi pubblici. Detti incrementi sono consentiti, per ogni unità edilizia, nella misura massima del 20% della superficie utile, od in ragione di 25 mq. per alloggio, semprechè tale beneficio non sia stato in passato conseguito in forza di norme di P.R.G.C.

19. Interventi di tipo e) - Ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali abbandonati, con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali e di componenti fatiscenti.

Tale tipo di intervento si attua su fabbricati rurali, come definiti dal successivo punto 24, in stato di abbandono ed in forte condizione di degrado, privi di particolare valore storico, artistico o documentale.

Per i caratteri localizzativi e tipologici degli edifici ammessi agli interventi di tipo e), si fa riferimento ai punti 1a, 2a, 2b e 3 del precedente punto 13.2 (interventi di tipo b).

Esclusi i casi di crollo accidentale l'edificio non potrà essere demolito fino al conseguimento del Permesso di Costruire ed alla notifica in Comune della dichiarazione di Inizio Lavori od all'assunzione di efficacia del titolo abilitativo.

Sono consentiti:

a) l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per alto grado di fatiscenza, sia strutturali che architettoniche;

b) la ricostruzione delle strutture demolite mantenendo la conformazione planovolumetrica preesistente, con la possibilità di adeguare l'altezza del piano d'imposta e del colmo della copertura ad una quota sufficiente a rendere gli eventuali locali mansardati ed i piani sottostanti abitabili, in armonia con il D.M. 5 luglio 1975 e, comunque, nei limiti consentiti dall'art. 17 delle presenti N.T.A.

20. I materiali di facciata e di copertura impiegati nella ristrutturazione dovranno avere le caratteristiche di quelli eliminati e, comunque, non dovranno contrastare col contesto costruito esistente.

21. Interventi di tipo f) – Ristrutturazione edilizia moderata per edifici situati nell'area del Centro Storico.

Fatte salve le prescrizioni contenute nelle Schede di Zona per ogni singola area del C.S., la ristrutturazione edilizia di tipo f) è prevista per edifici compresi in tessuti storici ed ha per oggetto:

- a) il rafforzamento delle opere di fondazione anche a mezzo di sottomurazioni;
- b) il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali con eventuali integrazioni o sostituzioni che non comportino la totale alterazione dell'impianto strutturale originale;
- c) la demolizione e ricostruzione di capriate ed orditure dei tetti, nel rispetto delle pendenze e sporgenze originarie delle falde e delle caratteristiche del manto di copertura;
- d) la demolizione e ricostruzione di muri divisorii;
- e) la conservazione e ripristino rigoroso dei fronti significativi, con possibili chiusure ed aperture di porte e finestre nei prospetti secondari;
- f) l'inserimento di blocchi servizi e blocchi scala anche con uso di tecnologie e materiali non tradizionali;

la possibilità di recupero abitativo di sottotetti in possesso delle caratteristiche di abitabilità previste dalla legge e dall'art. 66 delle presenti N.T.A., nonché di loggiati di scarso valore storico, artistico o documentale, conservando e valorizzando, comunque, gli elementi architettonici esistenti.

22. Il recupero alla residenza dei locali siti al piano terreno è consentita solo in presenza di condizioni igieniche prescritte dalla legge e dal Regolamento Edilizio del Comune, tenendo conto della quota del pavimento, della presenza di infiltrazioni, della mancanza di isolamento rispetto al terreno ecc.

In assenza di tali requisiti, i locali suddetti potranno essere utilizzati esclusivamente quali vani accessori alle destinazioni presenti.

23. Interventi di tipo g) - Ristrutturazione edilizia complessa.

È consentita ove sussistano esigenze di riqualificazione e trasformazione più radicali del patrimonio edilizio esistente.

Essa consente:

a) gli interventi della categoria 5a;

b) *Abrogato*

c) la modificazione della destinazione d'uso parziale o totale degli immobili, entro i limiti ammessi dal P.R.G.C. nell'ambito delle singole zone;

d) l'inserimento nelle unità immobiliari risultanti dai frazionamenti, di nuovi vani scala, accessi, servizi igienico-sanitari, anche comportanti l'eventuale modifica dei prospetti.

23 bis. Interventi di tipo h) - Ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n.380/2001 è ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati se non in contrasto con specifiche prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. o nelle Schede di Zona.

Esclusi i casi di crollo accidentale l'edificio non potrà essere demolito fino al conseguimento del Permesso di Costruire ed alla notifica in Comune della dichiarazione di Inizio Lavori od all'assunzione di efficacia del titolo abilitativo.

Tale tipo di ristrutturazione può essere attuata a condizione che i fabbricati siano chiusi o equiparati tali ai sensi del successivo punto 24, e che non vengano modificate -fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica- il volume, le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi e modalità di applicazione riportate nelle presenti Norme. Sono considerate comprese nella sagoma degli edifici le modificazioni del profilo del tetto per l'inserimento di abbaini o timpani, nonché quelle necessarie per consentire il riutilizzo ai fini abitativi del sottotetto, nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A.. La presente tipologia di ristrutturazione non trova applicazione per gli edifici e/o manufatti sottoposti a tutela. Inoltre, a richiesta del Comune, dovranno essere salvaguardati complessi o parti di essi cui sia attribuita valenza storico, artistica, architettonica, documentale e, anche con riferimento ai disposti del paragrafo 5 dell'art. 17, di archeologia industriale. L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della C.E. (ove nominata), se dovuto, potrà richiedere o consentire modesti spostamenti dell'edificio ricostruito rispetto al posizionamento originario, qualora gli spostamenti stessi si configurino come varianti non essenziali ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 380/2001, siano adeguate alle disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

Costituiscano inoltre evidenti miglioramenti, dal punto di vista urbanistico o sotto l'aspetto igienico, ed incrementino le distanze tra fabbricati o gli arretramenti previsti dalla normativa.

Qualora il P.R.G.C. ammetta la ristrutturazione edilizia devono intendersi comprese nella stessa tutte le tipologie di ristrutturazione codificate dalla norma e quindi anche quella di tipo 5h con le prescrizioni e limitazioni, a carattere prevalente, di cui alle presenti norme e schede di zona.

24. Norme specifiche per le ristrutturazioni:

È consentita l'esecuzione contestuale di più tipologie di ristrutturazione, compatibili con le destinazioni di zona.

Non è comunque ammesso il cumulo degli ampliamenti previsti per i diversi tipi di intervento.

Dovranno essere altresì osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le pratiche edilizie relative alle ristrutturazioni di tipo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, saranno corredate di esauriente documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto e della situazione di contorno;
- b) per "fabbricato od edificio rurale" si intendono i manufatti edilizi di origine agricola, delimitati da tamponamenti, come specificato nel successivo punto d) ed e), individuati a catasto terreni

od a catasto edilizio urbano, comprendenti anche i fabbricati adibiti a funzioni accessorie alla residenza di tipo rurale o ad altra attività economica compatibile con l'attività residenziale suddetta. Sono esclusi dal recupero capannoni agricoli con strutture prefabbricate di ogni tipo od in c.a., manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti e, comunque, volumi non idonei all'uso residenziale, secondo i contenuti del precedente comma 13.3.

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 5b, 5c e 5e potranno essere attuati in presenza delle seguenti condizioni:
 - c.1 - siano garantiti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come descritte dall'art.91 quinquies della Legge 56/77 e successive m.e.i. o, limitatamente ai sistemi fognanti, realizzati adeguati impianti di smaltimento delle acque reflue come previsto dalle norme di settore. Siano altresì dotati di spazi a parcheggio pubblico ed a parcheggio privato nelle quantità previste dalla vigente normativa, che potranno essere ammessi alla monetizzazione anche totale, semprechè le dotazioni esistenti risultino sufficienti anche per il nuovo carico insediativi. Le strade di collegamento alla viabilità pubblica dovranno essere adeguate all'utilizzo ai fini residenziali dell'edificio, anche mediante opere di ampliamento.
 - c.2 – non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico od idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dal P.R.G.C.;
 - c.3 – per gli edifici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria il recupero potrà essere consentito a condizione che i fabbricati stessi siano in possesso dei servizi in forma diretta ed autonoma nei termini previsti dalla vigente normativa di settore;
 - c.4 – per gli edifici serviti da strade classificate vicinali il recupero a fini abitativi è subordinato all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione.
 - c.5 - I volumi di cui si prevede il riuso dovranno essere tipologicamente adeguati all'edificio principale ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale, come stabilito dall'art. 32 del Regolamento Edilizio.
- d) per "volumi preesistenti" si intendono gli organismi edilizi chiusi da almeno tre lati, anche quando i tamponamenti delimitino soltanto un piano o quando le murature siano realizzate a griglia aperta (nido d'ape);
- e) laddove la normativa consenta il recupero ai fini abitativi di edifici o di parti di essi, configurabili come volumi esistenti, è ammesso, nei limiti del rispetto dei parametri di zona, il corrispondente incremento di Sul.

25. (Categoria 6) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli 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

26. (Categoria 7) COMPLETAMENTO

Si definiscono di "completamento" gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere (sopraelevazioni ed ampliamenti di fabbricati esistenti compresi), su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

L'edificazione avviene a mezzo di Permesso di Costruire.

27. Il P.R.G.C. individua inoltre aree di completamento, i cui proprietari possono proporre la formazione di S.U.E, secondo le prescrizioni contenute nella schede di zona, nonché le aree Br(e) (già soggette a P.E.C., a volumetria esaurita), per le quali si applicano le disposizioni normative proprie della Categoria 7, nonché i tipi di intervento previsti nelle Schede di Zona.

28. (Categoria 8) NUOVO IMPIANTO

Sono così definiti gli interventi localizzati in aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di nuovo impianto potranno essere realizzati solo in esecuzione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Qualora ne ravvisi la necessità, il Comune può procedere alla formazione di comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.R. 56/1977 e successive m.e.i.

29. Gli interventi nelle aree di nuovo impianto sono assoggettati alla realizzazione di quote (in termini di Sul) di edilizia di tipo economico e popolare e/o convenzionata, nella misura indicata nelle schede di zona per ogni singola area.

30. Le aree residenziali di nuovo impianto, possono essere assoggettate ad uno o più Strumenti Urbanistici Esecutivi, semprechè i SUE esprimano una Sul minima di 1667 mq. Per i singoli SUE non è richiesta la ripermimetrazione del comparto.

Parimenti, con le eccezioni di cui in prosieguo, si procederà con uno o più strumenti urbanistici esecutivi, che dovranno interessare una superficie territoriale minima di 10.000 mq., nelle aree aventi destinazione diversa, nei limiti delle norme relative.

In entrambi i casi l'ultimo S.U.E sfrutterà la superficie utile lorda o la superficie coperta residua, semprechè maggiori di mq 1.000 di Sul per gli usi residenziali e di mq 5.000 di St per le altre destinazioni.

Per superfici residue minori, l'intervento potrà essere effettuato con Permesso di Costruire Convenzionato, secondo quanto prescritto nell'art.23 delle N.T.A..

Per aree residuali aventi Sul inferiore a mq 200 per gli usi residenziali, e di mq 1000 di St per le altre destinazioni, l'intervento potrà essere subordinato a Permesso di Costruire diretto con monetizzazione totale delle aree a servizi, essendo la dotazione comunale in esubero rispetto al numero di abitanti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di verificare la fattibilità degli interventi parziali, sia sotto l'aspetto urbanistico che di coordinamento delle opere di urbanizzazione previste nell'intero comparto.

Relativamente alle aree Tc e Tc* si stabilisce che per le zone Tc1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e Tc*8, il P.E.C. potrà essere attuato, da subito, anche su aree aventi superficie inferiore a 10.000 mq. nel rispetto dei disposti del precedente 4° capoverso del presente comma, a condizione che l'attuazione per stralci garantisca comunque l'adeguata urbanizzazione di tutte le aree ad attuazione differita.

30bis. Nelle aree produttive è consentita la destinazione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode, ricavata all'interno della struttura produttiva, nella quantità massima di mq.80 di Sun ogni 10000mq di St. L'ultimo lotto, se inferiore a 10000mq di St, potrà usufruire della capacità edificatoria proporzionalmente residua, con un minimo di mq.60.

In ogni singola attività produttiva l'abitazione del custode non potrà comunque superare i 150 mq di Sun.

31. (Categoria 9) DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione, tendenti ad annullare in tutto od in parte le preesistenze edilizie sono in linea generale vietati.

Fanno eccezione le demolizioni necessarie al conseguimento degli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.

Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi insignificanti, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

32. L'area di risulta delle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino e posti auto esterni.

33. Gli interventi di sola demolizione, che abbiano carattere autonomo, sono soggetti a S.C.I.A., mentre le demolizioni funzionali a nuove edificazioni sono subordinate al conseguimento di unico Permesso di Costruire o altro idoneo titolo abilitativo.

33bis. In tutto il territorio comunale è vietato adibire locali interrati o seminterrati per destinazioni residenziali, commerciali, o terziarie, con esclusione delle attività accessorie ammesse. Negli edifici unifamiliari e bifamiliari, anche nelle tipologie aggregate a schiera, parte del piano interrato o seminterrato potrà essere adibito a "tavernetta", inteso per tale l'ambiente, collegato direttamente al corrispondente alloggio soprastante, non soggetto a sistematica presenza di persone, purchè dotato dei requisiti di ventilazione prescritti dal D.M. 5/7/1975, ottenuta anche parzialmente con mezzi meccanici, nonchè degli impianti tecnologici necessari all'uso saltuario del locale, ad eccezione dei posti cottura.

Le tavernette potranno essere consentite anche nelle tipologie pluripiano, purchè funzionalmente collegate ai soprastanti alloggi siti al primo livello fuori terra, di cui sono pertinenza. Nei locali interrati o seminterrati è sempre consentita la realizzazione di piccola lavanderia, a tale scopo attrezzata, anch'essa collegata funzionalmente al corrispondente soprastante alloggio.

L'altezza netta minima richiesta per i locali di cui al presente punto 33bis è di m. 2.40.

Tavernette e lavanderie interrate o seminterrate ai sensi dell'art.18 comma 2 del Regolamento Edilizio, sono escluse dal calcolo della Sul.

Quali accessori alle attività commerciali sono sempre ammessi locali interrati o seminterrati destinati a magazzino, deposito e similari.

Per esigenze funzionali all'ampliamento delle attività commerciali o terziarie insediate, in deroga ai disposti del primo periodo del presente punto, è consentito l'utilizzo dei piani interrati o seminterrati sottostanti alle attività medesime, alle seguenti condizioni:

- che sia certificato il rispetto delle norme di cui all'art.28 del Regolamento Edilizio da parte di organo competente in materia igienico-sanitaria, per gli aspetti igienico-sanitari e, per tutti gli altri requisiti, da parte di tecnico abilitato;
- che la superficie in ampliamento non ecceda quella utilizzata fuori terra;
- che entrambe le superfici, esistente ed in ampliamento, siano collegate internamente e costituiscano un'unica unità immobiliare.

34. (Categoria 10) ADEGUAMENTI DI EDIFICI E MANUFATTI A NORME DI SICUREZZA – INSTALLAZIONE DI SERBATOI INTERRATI PER LO STOCCAGGIO DI GAS O DI COMBUSTIBILI LIQUIDI AD USO DOMESTICO

Sono in ogni caso consentite le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge in materia di sicurezza (prevenzione incendi, tutela dagli inquinamenti, accessibilità ai portatori di handicap, norme antinfortunistiche ecc).

Tali interventi potranno essere effettuati tenendo conto, per quanto possibile, del rispetto delle caratteristiche degli edifici e dell'ambiente, fatte salve specifiche prescrizioni per singoli immobili ed aree.

35. L'installazione dei serbatoi interrati per lo stoccaggio di gas o di combustibili liquidi per uso domestico è consentita su tutto il territorio comunale. Non saranno comunque ammessi serbatoi fuori terra a tale scopo destinati.

I depositi di GPL o le cisterne del gasolio dovranno, come sopra detto, essere di tipo interrato, protetti da rivestimento di resine epossidiche termoindurenti, che impedisca il rilascio nel sottosuolo di sostanze inquinanti, e dotati dei sistemi di sicurezza previsti dalla vigente normativa.

In particolare dovrà essere osservata la regola tecnica per l'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatto, contenuta nel Decreto Ministero dell'Interno 14/05/2004.

L'intervento è da considerarsi in regime di edilizia libera ai sensi del Decreto Legislativo 22/02/2006 n°128.

36. (Categoria 11) SOSTITUZIONE EDILIZIA

La sostituzione edilizia prevede interventi di demolizione di edificio esistente e ricostruzione dello stesso, anche con caratteristiche planovolumetriche e di sagoma diverse dal precedente.

La sostituzione dovrà avvenire nel rispetto della capacità edificatoria espressa in volume dall'edificio demolito, determinata secondo il combinato disposto dell'art. 20 del Regolamento Edilizio e dell'art.16, punto 24, lett.d) delle N.T.A.

La relativa Sul edificabile sarà calcolata, anche con riferimento ai disposti del successivo art.18bis, punto 7, con la seguente formula: $Sul = V/3$.

Restano ferme le prescrizioni contenute nel presente articolo per i casi di demolizione e successiva ricostruzione (ristrutturazione di tipo 5h).

37. NORMA DI PRECISAZIONE

Le aree edificabili che risultano cartograficamente perimetrate con linea a tratteggio si computano totalmente come superficie territoriale ai fini della attuazione dei piani urbanistici esecutivi anche se all'interno delle stesse risultano individuate delle infrastrutture primarie e secondarie in progetto di Piano regolatore.

PRESCRIZIONI GENERALI SULL'ART.16

1. Si precisa che per gli interventi che prevedono comunque la conservazione dell'organismo edilizio esistente, quali opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo, alla domanda di conseguimento di Permesso di Costruire, ovvero S.C.I.A., dovrà essere allegata dichiarazione a firma di professionista abilitato, che documenti gli accorgimenti tecnici che verranno adottati per evitare crolli accidentali che possano modificare la tipologia di intervento, rispetto a quella prevista in progetto, o pregiudicare la stabilità del tessuto costruito attiguo, fatte salve le prescrizioni di cui ai punti 19 e 23bis dell'art.16 delle N.T.A..

2. Nel caso di avverarsi di crolli accidentali il proprietario dovrà immediatamente sospendere i lavori e richiedere sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, per le constatazioni di competenza.

3. *Abrogato*

4. *Abrogato*

5. *Abrogato*

6. Incrementi dimensionali e di altezza di colmo e dell'imposta del tetto: allorquando le N.T.A. consentano per una sola volta incrementi di Sun e/o maggiorazioni di quota del colmo e/o del piano d'imposta del tetto, al fine di rendere il sottotetto abitabile, la sussistenza del requisito "di non aver in precedenza conseguito analogo beneficio in forza di disposizioni del P.R.G.C." deve essere attestata dal richiedente, anche ai fini dei disposti di cui all'art. 66, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

PARTE QUARTA - DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ARTICOLO 17 – DEFINIZIONI

1. AREA:

Se non diversamente specificato, le presenti N.T.A. definiscono col termine area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole del P.R.G.C. per le quali lo strumento stesso prescrive norme operative e destinazioni d'uso ammesse, nonché le tipologie d'intervento con i relativi parametri e modalità d'attuazione.

2. DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Si definisce destinazione d'uso di un'area l'insieme delle attività e delle utilizzazioni prescritte od ammesse dal P.R.G.C. in tale porzione di territorio.

Le destinazioni d'uso contemplate dal P.R.G.C. sono le seguenti:

- a) Aree residenziali: CS
Br
Br*
Br(e)
Cr
Cr*
Nf
Nr
Nc

In tali aree sono consentite le destinazioni d'uso:

residenziale, terziario come definito al successivo punto 2bis, attrezzature di interesse comune e attività non in contrasto con la residenza;

- b) Aree produttive: Tc
Tc*
Tn
Tcr
Tn*
Ic
Ic*
In
Ina
Ir
Ir*
PIS

In tali aree sono consentite complessivamente le seguenti destinazioni d'uso:

terziario, come specificato nel successivo punto 2bis, artigianale, industriale, produttiva finalizzata alla lavorazione di inerti, residenziale ad esclusivo servizio delle attività principali, nei limiti stabiliti dalle presenti N.T.A. per le singole zone.

Limitatamente alle aree Tcr sono consentite destinazioni d'uso residenziali fino ad un massimo del 50% della capacità edificatoria. L'indice di edificabilità sarà quello risultante dalle schede di zona.

Per l'area Tn*1 l'uso residenziale è consentito nel rispetto della specifica normativa.

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

- a) attività che detengano sostanze pericolose in quantità uguale o superiore a quelle definite dall'Allegato 1 del D.Lgs. 105 del 26/06/2015 (Normativa Seveso);
- b) attività che prevedano la detenzione o l'impiego di sostanze pericolose secondo i criteri di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione della Variante al PTCP di adeguamento ai disposti del D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate dagli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n.23-4501 del 12 ottobre 2010;

c) *Abrogato*

Per attivazione si intende l'insediamento di nuove attività, la rilocalizzazione, la trasformazione di attività esistenti che comportino il rilascio o la variazione delle autorizzazioni di settore. Sono salvaguardate le attività in atto ai fini del loro adeguamento e potenziamento nel rispetto delle normative di settore. Si richiamano in ogni caso i disposti di cui all'articolo 18 quinquies per quanto riguarda i termini di compatibilità rispetto alle diverse condizioni di vulnerabilità del territorio.

- c) Aree per vincoli e servizi: S
Isp
Fn
Fp
aa
ai
ia
it

Sono parti di territorio la cui destinazione, e quella degli edifici in esse compresi, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale, ad attività private di interesse generale oppure sono sottoposte, per la loro natura, conformazione o posizione, a regimi di tutela a salvaguardia della salute dei cittadini o della pubblica incolumità, o a preservazione di beni culturali e naturali di particolare pregio.

Di norma in tali aree sono ammessi gli interventi relativi alle specifiche destinazioni d'uso stabilite dalle norme di Legge vigenti ed a quelle particolari indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- d) Aree agricole: Ep
Aei
Ae

Sono parti di territorio destinante ad accogliere attività agricole o di trasformazione dei prodotti agricoli.

In esse sono consentite tutte le attività non in contrasto con gli interessi prevalenti dell'agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare alle industrie, vivai di fiori e specie ornamentali, scuderie, allevamenti di equini, maneggi anche coperti, anche non connessi all'allevamento dei cavalli, ecc..

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

2bis. ATTIVITÀ TERZIARIE

Nelle destinazioni terziarie sono ricomprese le seguenti attività:

- a) terziario commerciale: strutture di vendita di generi al minuto, come da nota a margine (1), pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- b) terziario ricettivo: alberghi, pensioni, locande, ostelli, residence, nonché qualsiasi altra struttura rientrante in tale tipologia;

- c) terziario ricreativo: discoteche, sale da ballo, sale da musica, teatri, cinema, sale da gioco;
 - d) terziario ad indirizzo sportivo: palestre, fabbricati e locali per esercizi sportivi;
 - e) terziario ad indirizzo direzionale ed espositivo: uffici direzionali, locali di rappresentanza per l'esposizione di merci e manufatti della propria produzione non destinati alla vendita, annessi e non ai fabbricati di tipo produttivo secondo le indicazioni contenute nelle Schede di Zona;
- (1) - esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita;
 - medie e grandi strutture di vendita al minuto alimentari e non alimentari, anche aggregate in centri commerciali come disciplinate dalla Normativa Comunale sul Commercio.
- f) 1. terziario di servizio: attività compatibili con la residenza che forniscono servizi alle persone (laboratori di sartoria, barbieri, parrucchieri, estetisti ed attività affini, ecc.);
 2. terziario di servizio: piccoli laboratori artigianali che forniscono servizi alle persone (falegnamerie e officine di fabbro per riparazioni minute, officine di riparazione auto, elettrauto);
 3. terziario di servizio: istituti di credito, assicurazioni, agenzie di cambio, laboratori scientifici compatibili con la residenza, attività di elaborazione dati, studi professionali ed uffici in genere, attività amministrative e finanziarie.
 - g) terziario finalizzato all'istruzione: scuole private di qualsiasi genere.
 - h) terziario finalizzato al rimessaggio ed al noleggio di camper ed autovetture.

3. Come norma generale e prevalente si stabilisce che le destinazioni d'uso ammesse sulle varie aree di P.R.G.C. sono quelle definite nelle schede di zona.

4. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale, il mutamento delle destinazioni per le unità immobiliari non superiori a 234 mq di Sul non è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire, ovvero alla presentazione di S.C.I.A., semprechè l'attività sia compatibile con le N.T.A. del P.R.G.C. e/o gli strumenti urbanistici attuativi. Tale mutamento non deve però comportare l'esecuzione di lavori edilizi per i quali la legge impone il conseguimento di Permesso di Costruire o la presentazione di S.C.I.A., nel cui caso il cambio di destinazione sarà assoggettato ad unico contestuale provvedimento ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive m.e.i..

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso di edifici esistenti, la nuova destinazione deve essere compatibile con quella di zona prevista dal P.R.G.C.

Nelle aree agricole, i fabbricati a qualunque attività destinati, purchè volumetricamente definiti alla data di approvazione delle N.T.A. del P.R.G.C. (18/03/1991), attigui ad edifici di civile abitazione, come tali catastalmente censiti alla data di adozione delle presenti norme, possono essere recuperati ad uso residenziale mediante interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 5c, previa corresponsione dei relativi oneri connessi al Permesso di Costruire.

5. RICONVERSIONE DI EDIFICI PRODUTTIVI

La variante al P.R.G.C. intende conservare testimonianza storica delle attività produttive radicatesi nel tempo sul territorio comunale, nonchè gli aspetti consolidati del paesaggio urbano, attraverso la tutela degli edifici industriali e/o artigianali di alta valenza architettonica o documentale.

Pertanto, negli interventi di riconversione, laddove ammessi dalle presenti N.T.A. od in qualsiasi altra forma di intervento sul patrimonio edilizio di tipo produttivo esistente, dovranno essere conservati, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, i fabbricati qualificati di archeologia industriale o parti significative di essi.

6. DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

Le destinazioni d'uso in atto sono da ritenersi quelle risultanti dalla documentazione catastale.

Nel caso di documentazione catastale carente, la destinazione d'uso sarà autocertificata dall'avente titolo, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

7. RECEPIMENTO NELLE N.T.A. DEI PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DEFINITI DAL TITOLO III DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE

Per i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda al TITOLO III artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 del Regolamento Edilizio approvato con Delibera del C.C. n.55 del 18/12/2001 e modificato con Delibera del C.C. n.64 dell'11/11/2005, redatto in conformità del Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera del Consiglio Regionale 29/07/1999, n.548-9691, in recepimento dell'art.3, comma 1 della L.R. 08/07/1999, n.19.

ARTICOLO 18 - METODOLOGIA DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti dai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle schede di zona, le cui definizioni trovano riferimento nel Titolo III del Regolamento Edilizio comunale.

2. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

a) negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione in aree di completamento a destinazione residenziale di tipo Br, la capacità edificatoria è data dal prodotto della superficie fondiaria risultante per il relativo indice;

b) *stralciato*;

c) negli interventi di nuova costruzione disciplinati da PEC in aree di completamento di tipo Br*, la capacità edificatoria è data dalla superficie territoriale per il relativo indice.

d) negli interventi di nuova costruzione nelle aree di nuovo impianto di tipo Cr, la capacità edificatoria è data dalla superficie territoriale per il relativo indice.

3. Si precisa che nelle zone Cr e Br* disciplinate da S.U.E., gli strumenti urbanistici esecutivi e le relative convenzioni possono essere riferiti anche ad aree esterne o a parti di esse, di limitata entità, contigue al perimetro individuato dal P.R.G.C., destinate a pubblici servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. rientrando nei disposti dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e successive m.e.i..

Alle suddette aree sarà attribuito un indice di utilizzazione territoriale pari a quello stabilito per le aree interne al perimetro originario del S.U.E., e la relativa capacità edificatoria trasferita a queste ultime nella misura massima del 50% della capacità edificatoria che gli è propria., contribuendo a determinare la Sul minima di mq 1667 che, a norma dell'art. 16 comma 30, consente di attuare il piano esecutivo limitatamente alla parte della zona interessata.

La convenzione prevederà la cessione gratuita al Comune delle aree per le quali la capacità edificatoria, come sopra determinata, è oggetto di trasferimento.

La capacità edificatoria trasferita non concorre alla determinazione del quantitativo delle aree a standard in dismissione qualora l'area a servizi localizzata ceduta gratuitamente soddisfi il fabbisogno della capacità edificatoria generata.

Le quote per servizi di cui si ammette la monetizzazione dovranno in ogni caso risultare eccedenti rispetto alle quantità minime di legge stabilite per verde e parcheggi, da garantire all'interno del perimetro del P.E.C..

4. Negli interventi di nuova costruzione in aree comprese in Nuclei Rurali (Nr) e Nuclei Frazionali (Nf), la capacità edificatoria è data dalla superficie fondiaria per il relativo indice.

5. Negli interventi di nuova costruzione in aree destinate all'attività agricola (Ae), la capacità edificatoria è data dal prodotto della superficie di tutti i fondi componenti l'azienda agricola, anche non contigui, ricadenti nell'ambito comunale e non, purchè compresi nel raggio di 10 Km, rilevato dal centro aziendale, al netto di quelli incolti, per gli indici di densità fondiaria ammessi per tipi di coltura, fino ad un massimo di mq 500 di Sul.

6. Negli interventi in aree produttive, industriali, artigianali, terziarie, commerciali, direzionali e ricettive, comprese quelle di riordino (Ic, Ic*, In, Ina, Ir, Ir*, PIS, Tc, Tc*, Tn, Tn*, Tcr), la capacità edificatoria è stabilita nel rapporto di copertura indicato nelle schede di zona.
7. Gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, sono disciplinati unicamente dalle norme ad essi attinenti.
8. Le parti di edificio escluse dal computo della Sul. dovranno essere rilevate al lordo delle murature perimetrali, se non confinanti con locali la cui Sul. sia ricompresa nel computo della capacità edificatoria.
9. L'altezza massima netta dei locali di civile abitazione, con l'esclusione delle parti comuni degli edifici, viene stabilita in m. 4.30, misurata, nel caso di solai ad orditura lignea, al di sottodegli elementi strutturali (travi, puntoni, ecc.). Altezze maggiori, comporteranno un incremento di Sul pari al 100% della superficie del locale o porzione di locale dotato di maggiore altezza.

ARTICOLO 18bis – NORME DI CARATTERE GENERALE – DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI

1. Ogni qualvolta vengano modificate le originarie quote del piano di campagna, anche a seguito di ricariche di terreno conseguenti al parziale interrimento di edifici o di porzioni di edifici, o alla realizzazione di marciapiedi o di terrazzi, i dislivelli conseguenti devono essere sempre raccordati con le proprietà confinanti, o rispetto al marciapiede di strada pubblica, con una pendenza massima del 20%. Nel raccordo è ammessa una tolleranza non superiore a cm.30 nel caso in cui il riporto di terreno chiuda contro il cordolo di recinzione. In presenza di marciapiedi o terrazzi come sopra definiti, il dislivello verrà riferito al loro filo esterno che dovrà comunque mantenere un arretramento minimo di m. 1.50 rispetto al confine di proprietà.
2. Al fine di migliorare le caratteristiche di isolamento termoacustico degli edifici, in deroga alle prescrizioni delle presenti N.T.A., vengono recepite le disposizioni Regionali e Nazionali al fine del calcolo delle quantità e delle prescrizioni edilizie.
3. Come definito nell'art.18 del Regolamento Edilizio, sono escluse dal calcolo della Sul le superfici relative ai vani scala, compresi gli androni e gli accessi coperti al vano scala medesimo, limitatamente agli edifici plurifamiliari serviti da scala comune. Nelle unità immobiliari servite da scala interna agli alloggi sarà escluso dal calcolo della Sul il solo ingombro della scala, o del vano scala se quest'ultima è delimitata da muri.
4. L'altezza massima dei fabbricati ad uso residenziale viene così determinata:
 - a) fabbricati sprovvisti di sottotetto abitabile: l'altezza massima consentita è quella risultante dalle schede di zona;
 - b) fabbricati dotati di sottotetto abitabile: all'altezza risultante dalle schede di zona dovrà essere sommata l'altezza ponderata del locale sottotetto, misurata all'estradosso del solaio di copertura;
 - c) fabbricati privi di piano interrato e dotati di locali accessori ed autorimesse al piano terreno: all'altezza risultante dalle schede di zona.
5. Nelle nuove costruzioni, l'eventuale piano fuori terra, destinato esclusivamente a box e cantine aventi i requisiti di cui all'art.18ter delle N.T.A., non viene conteggiato nel numero di piani ammissibili.
6. L'amministrazione intende riproporre nel proprio territorio tipologie tipiche dell'edilizia rurale. Pertanto negli edifici di nuova costruzione, esclusivamente nelle Aree Agricole "Ae", nei Nuclei Rurali "Nr" e nei Nuclei Cascina "Nc", ricalcanti la tipologia della cascina piemontese saranno ammesse modeste deroghe all'altezza massima consentita per elementi architettonici non imputabili a Sul., purchè questi abbiano funzione puramente decorativa, e siano in armonia con le tipologie rurali che si vogliono riproporre. L'ammissibilità alla deroga verrà valutata volta per volta dalla Commissione Edilizia, se costituita.
7. Si precisa che le trasformazioni delle volumetrie in Sul, operate nella seconda Variante Strutturale al P.R.G.C. sono state ottenute assumendo un'altezza convenzionale di m. 3.00.

ARTICOLO 18ter - NORME SPECIFICHE: AUTORIMESSE E CANTINE FUORI TERRA ED INTERRATE, BASSI FABBRICATI, VERANDE, DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

1. AUTORIMESSE E CANTINE FUORI TERRA

Come previsto dall'art.18bis, paragrafo 5, le autorimesse e le cantine, potranno essere localizzate fuori terra ed escluse dal computo della Sul, alle seguenti condizioni:

a) i box, in ragione di n°1 per alloggio, della superficie netta massima in pianta di mq. 30 per unità immobiliare in edifici uni o bi-familiari, e mq. 20 per case in condominio, di altezza all'intradosso del solaio non superiore a m.2.50, siano contenuti nel perimetro di base dell'edificio principale ed il piano di spiccato non si attesti a quota superiore a cm.20 rispetto al piano di campagna esistente. Autorimesse di maggiore superficie potranno essere localizzate fuori terra se, unitamente alle cantine, saranno contenute nel perimetro dell'edificio. Nell'edilizia di tipo modulare i portici di collegamento dei vari moduli sono da ritenersi comprese nella sagoma complessiva dell'edificio, così come ogni altra struttura, collegata all'edificio, che concorra alla verifica della Superficie Coperta.

b) saranno ammesse autorimesse esterne al corpo degli edifici, quando in tale perimetro sia dimostrata l'impossibilità di ricavare n°1 box per alloggio delle dimensioni massime di cui al punto a), ed una cantina di superficie netta massima di mq.5. Per le autorimesse di maggiore superficie rispetto a quanto indicato nel precedente punto a), la superficie eccedente sarà conteggiata secondo i parametri delle Schede di Zona.

Le cantine in ragione di n°1 per alloggio dovranno essere sempre comprese nella sagoma dell'edificio. Eventuali tavernette e lavanderie, tipologicamente definite al punto 33bis dell'art.16 delle N.T.A., saranno ammesse se realizzate in spazi residuali compresi nella sagoma dell'edificio, in cui prioritariamente dovranno essere localizzate autorimesse e cantine delle dimensioni suddette;

c) le autorimesse non comprese nella sagoma dell'edificio potranno avere una superficie netta massima di cui al punto a), dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalle schede di zona e la normativa relativa ai bassi fabbricati. In eccedenza al rapporto di copertura è comunque consentita la realizzazione di tettoie per il ricovero dei veicoli nella misura massima di 1 mq per ogni 5 mq di Sul dell'edificio principale. La distanza degli accessi all'autorimessa in basso fabbricato rispetto agli edifici frontistanti non dovrà essere inferiore a m. 6.00.

Le autorimesse di cui sopra non concorreranno inoltre alla verifica della Sun, rispetto ai parametri delle schede di zona.

Qualora si prevedano locali interrati o seminterrati, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla soggiacenza della falda freatica o dall'evidenza di ricorrenti fenomeni di allagamento, è obbligatorio prevedere idonee misure di protezione dalle infiltrazioni d'acqua nei locali medesimi (impermeabilizzazione dei muri contro terra, posizionamento delle aperture a quote di sicurezza, ecc.). Tali accorgimenti devono essere adeguatamente documentati nei progetti degli interventi edilizi in ordine alla loro efficacia, restando comunque sempre esclusa ogni responsabilità del Comune rispetto a qualsiasi danno derivante dall'infiltrazione di acque superficiali o di falda.

Resta in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare tali locali in aree ascritte alla classe III di pericolosità geologica.

2. BASSI FABBRICATI - CARATTERISTICHE

I bassi fabbricati dovranno essere per quanto possibile non visibili da vie o spazi pubblici, non in contrasto con l'ambiente circostante e, nelle nuove costruzioni, armonizzati con le scelte progettuali dell'edificio principale, sia dal punto di vista tipologico, sia per l'utilizzo di materiali di facciata, colori ecc.

Non saranno consentite coperture piane, se non all'interno di cortili e non visibili da strada o spazio pubblico.

Tipologie e parametri edilizi:

a) bassi fabbricati a tetto piano

H massima m. 3,00 misurata all'estradosso del solaio di copertura;

b) bassi fabbricati con tetto ad una o due falde

H massima misurata all'estradosso del colmo m. 3.00 ed altezza massima sotto gronda m.2.50;

Gli edifici di cui ai punti a) e b) possono essere realizzati in deroga alla distanza dai confini.

Per i bassi fabbricati con tetto a due falde sono ammesse maggiori altezze, fino ad un massimo di m.4.30 all'estradosso del colmo e m.3.00 di altezza all'imposta. In questo caso dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.53 delle N.T.A. del P.R.G.C. .

La Commissione Edilizia valuterà di volta in volta le soluzioni progettuali proposte.

I bassi fabbricati non concorreranno al calcolo della Sul, se destinati ad autorimessa per uso esclusivo dei residenti/fruitori o comunque pertinenziali, in misura di n°1 box per alloggio, della superficie netta massima di mq 30 per gli edifici mono e bi-familiari e mq 20 per case in condominio. Non verranno inoltre conteggiati nella Sul i bassi fabbricati aperti almeno su due lati. I suddetti bassi fabbricati dovranno comunque essere conteggiati ai fini della verifica del Rapporto di Copertura, come previsto dal punto c) del comma 1 dell'art.18ter.

L'accesso ai suddetti locali dovrà comunque sempre avvenire da area privata.

Per l'eventuale cambio di destinazione d'uso verranno applicati i parametri di cui alle Schede di Zona.

3. VERANDE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per verande devono intendersi balconi, logge o terrazzi chiusi da vetrate su struttura metallica o lignea strettamente limitata alla funzione portante.

Tali manufatti destinati a funzioni accessorie alle abitazioni, devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento e non possono essere mai adibiti alla permanenza di persone.

Non concorrono al calcolo della Sul e verranno consentite esclusivamente le verande che:

a) Nuove costruzioni

- vengano realizzate contestualmente alle opere edilizie e rispondano alle caratteristiche riportate nel progetto allegato a permesso di costruzione o DIA;
- la superficie di pavimento interessata da veranda non sia superiore a mq. 10,00 complessivi per unità abitativa;
- i pannelli vetrati, di tipo amovibile ed apribili almeno per i 2/3 della superficie trasparente, risultino compresi tra due solai esistenti, o tra il solaio ed il cornicione del tetto, con l'esclusione della formazione di coperture aggiunte di qualsiasi tipo;
- sono fatte salve maggiori superfici di veranda, fino ad un massimo di mq. 15,00 per balconi o terrazzi aggettanti per profondità superiori a m. 1,50. La superficie ammissibile potrà essere ricavata proporzionalmente;
- la superficie finestrata di ciascun locale interno che si affaccia sulla veranda, non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie apribile della vetrata, verso l'esterno, tenendo conto di quanto sopra detto, non sia mai inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e dei locali adiacenti sulla medesima;
- le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- i servizi igienici che si aprono sulle verande siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- non dovranno essere eliminate strutture e relativi serramenti interposti tra la veranda ed i locali interni che su essa si affaccino;
- non dovranno essere installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di spazio accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- qualora siano presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda dovrà essere resa direttamente e permanentemente

comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda stessa con un minimo di mq. 0,2. È comunque richiesta l'osservanza delle norme UNI-CIG.

b) Costruzioni esistenti

- nel caso di edifici plurifamiliari l'installazione della veranda è ammessa sulla base di progetto tipo, approvato dall'assemblea dei condomini, cui saranno da uniformare le singole realizzazioni, anche se richieste successivamente. Alla richiesta di installazione di veranda successiva alla prima, si dovrà allegare copia del progetto tipo;
- per le caratteristiche qualitative e quantitative del manufatto, valgono le precisazioni di cui al punto a).

Le verande non interesseranno mai i fronti principali dell'edificio, ma dovranno essere sempre collocate nel prospetto posteriore e, comunque, senza affaccio diretto verso vie o spazi pubblici.

Sono ammesse verande sul prospetto principale, anche con affaccio su strada, qualora siano previste nel progetto per la costruzione dell'immobile e vengano realizzate contestualmente ad esso. Qualora siano realizzate successivamente, devono essere previste da progetto unitario di ristrutturazione della facciata dell'intero organismo edilizio e devono essere realizzate in unica fase.

4. DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO

Negli edifici uni e bifamiliari esistenti anche aggregati a schiera, e negli edifici plurifamiliari, purché dotati di spazi verdi di proprietà esclusiva, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni in muratura o prefabbricate in legno da destinare a deposito attrezzi di giardinaggio e non ad altro.

Le suddette strutture saranno escluse dal calcolo della Sul. a condizione che:

- a) non esistano altre costruzioni, comprese tettoie, a tale scopo destinate nell'area fondiaria di pertinenza dell'abitazione;
- b) la superficie netta in pianta non sia superiore a:
 - mq 15.00 complessivi negli edifici unifamiliari e bifamiliari;
 - mq 5.00 per singola unità immobiliare aggregata a schiera, addossate alle recinzioni interne di delimitazione dei giardini privati.
- c) non siano dotate di impianti, ad esclusione di n°1 punto luce per l'illuminazione notturna;
- d) osservino le prescrizioni previste per i bassi fabbricati.
- e) le superfici che esulano da quelle indicate al precedente punto b) concorrono anche al calcolo della Sul.

Gli edifici suddetti dovranno verificare il rapporto di copertura. Tale verifica non è richiesta per le piccole costruzioni prefabbricate in legno non stabilmente ancorate al suolo, anche se appoggiati su semplice basamento (getto di pulizia) con la destinazione d'uso e le dimensioni massime sopra specificate, che saranno considerate attività edilizia libera, ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001.

ART. 18 quater – VINCOLI IMPOSTI SUL TERRITORIO DAL PIANO DI RISCHIO DELL'AEROPORTO "SANDRO PERTINI" DI CASELLE TORINESE

1. VINCOLI IMPOSTI DAL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE

Nelle tavole di P.R.G.C. sono riportate le delimitazioni relative ai vincoli individuati dall'ENAC nel Piano di Rischio Aeroportuale, approvati con Decreto n.06 del 02/07/2013.

I vincoli imposti nelle aree individuate graficamente nel Piano di Rischio sono i seguenti:

- Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non sono quindi consentite nuove edificazioni residenziali. Sono ammesse unicamente attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.
- Zona di tutela C: è ammesso l'incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità non superiori a $I_f = 1,0$ mc/mq, e nuove attività non residenziali con indici di edificabilità non superiori a $U_f = 1,0$ mq/mq, fermi restando i limiti di cui alla zona di tutela D.
- Zona di tutela D: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, è vietata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

Sulla base dell'analisi del territorio contenuta nella Relazione del Piano di Rischio aeroportuale le previsioni di piano, gli indici edificatori, nonché i possibili interventi sul patrimonio edilizio risultano essere in linea con le disposizioni previste dal Codice della Navigazione Aerea e dal relativo regolamento ENAC.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di tutela le funzioni previste dal P.R.G.C. sono funzionali al contenimento, per quanto possibile, del carico antropico. Nelle zone di tutela è inoltre esclusa la nuova costituzione di aree "sensibili", secondo quanto stabilito dal Codice della Navigazione Aerea e dal citato Regolamento ENAC (capitolo 9, paragrafo 6, punto 6.6) e precisamente:

nelle zone di tutela A, B e C sono vietati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.;
- costruzione di scuole, ospedali ed, in genere, obiettivi sensibili;
- attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Nella zona D è vietata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

Nelle aree comprese nelle zone di tutela A e B non è possibile l'insediamento di distributori di carburanti, depositi di liquidi e gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche, ed attività oggettivamente in grado di amplificare le conseguenze dannose in caso di eventi di "undershoot" e di "overrun".

Si ribadisce, pertanto, che sono confermate le attività esistenti anche qualora ricadano nelle fattispecie suddette e si garantisce il loro ampliamento secondo le previsioni di P.R.G.C. e norme sovraordinate sopra richiamate.

Resta inteso che le disposizioni e limitazioni contenute nel Piano di Rischio Aeroportuale, ivi comprese le future modifiche e/o integrazioni, hanno carattere prevalente sulla normativa di P.R.G.C..

2. LIMITI IMPOSTI DALLE MAPPE DI VINCOLO AEROPORTUALE

In riferimento alle mappe di vincolo, approvate con Decreto n.06 del 02/07/2013, sono inoltre previste ulteriori limitazioni su tutto il territorio. Nello specifico:

- Discariche: per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alle "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale"

- Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale, quali:
 - Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali;
 - produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;
 - piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
 - industrie manifatturiere;
 - allevamenti di bestiame.

Per la valutazione della accettabilità degli impianti, attività o piantagioni elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle “ Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti “

- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici: per manufatti di considerevoli dimensioni, che presentano estese vetrate o superfici esterne riflettenti, e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti ubicati al disotto della superficie orizzontale interna e della superficie conica dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnato nelle operazioni di atterraggio e di circuitazione;
- Luci pericolose e fuorvianti, sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento): per la valutazione di accettabilità di luci fuorvianti si dovrà far riferimento ai requisiti indicati dal Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti Cap.6 paragrafo 1.3
- Ciminiere con emissione di fumi.
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.
- Impianti eolici: i requisiti di riferimento per l'ubicazione dei parchi eolici sono conformi a quanto già previsto dalla lettera circolare n. 0013259 datata 25.2.2010 di ENAC.

Le mappe di vincolo stabiliscono inoltre limiti di altezza, differenziati in funzione dell'orografia del territorio, che non possono essere superati da nessun manufatto. Tali limitazioni, espresse come quota in metri sul livello del mare, vengono definite per ogni foglio catastale del Comune, fissate in m 329.50 s.l.m. su tutto il territorio, ad eccezione delle aree a nord-ovest, le quali, a causa della loro orografia, risulterebbero inedificabili.

In queste zone, definite con i fogli catastali nn. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 19, si assume la condizione meno restrittiva tra:

- quota massima raggiunta nel punto più alto della costruzione ≤ 329.50 m s.l.m.
- elevazione massima della costruzione dal suolo ≤ 18.00

Non si dovrà comunque superare l'altezza massima di 344.10 m s.l.m.

Nelle aree limitrofe alla pista di atterraggio dell'aerostazione vengono definiti limiti di altezza maggiormente restrittivi, indicati nelle mappe di vincolo dell'aeroporto di Torino Caselle.

ARTICOLO 18 quinquies – PRESCRIZIONI PREVISTE DAL DOCUMENTO DI ANALISI DI VALUTAZIONE RISCHIO AMBIENTALE

1. Il documento di Analisi di Valutazione Rischio Ambientale identifica, nell'intorno dello stabilimento LEONARDO GLOBAL-SOLUTIONS S.P.A., un'area di esclusione di ampiezza pari a 200 m, come indicata nella cartografia di P.R.G.C., all'interno della quale si prevedono, oltre ad azioni in fase di pianificazione, precise prescrizioni progettuali nell'utilizzo del territorio.

Si precisa che, tra gli elaborati cartografici e testuali dell'Analisi di Valutazione Rischio Ambientale, assume valore prevalente, in caso di eventuali discordanze, la Tavola n.5 "Qualificazione Compatibilità Ambientale". In ogni caso le presenti norme sono sempre prevalente rispetto agli elaborati dell'Analisi di Valutazione Rischio Ambientale.

2. Prescrizioni di pianificazione di carattere generale

L'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di analisi di compatibilità territoriale ed ambientale con specifico riferimento al contesto in cui si colloca. Sarà quindi vincolante che la presentazione della richiesta volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari all'insediamento dell'attività sia accompagnata da tale analisi.

In Allegato 6 del documento di Analisi di valutazione rischio ambientale, si riportano le schede da integrare alla modulistica necessaria per la richiesta di permessi di costruire o atti abilitativi comunque denominati, comprese le licenze commerciali. Tali schede non dovranno essere compilate qualora venga presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445/2000 da cui risulti che nessuna delle fattispecie indicate nelle suddette schede sussiste presso codesta unità operativa.

3. Prescrizioni progettuali in Area di esclusione

Negli ambiti territoriali inclusi nelle aree di esclusione le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (grandi parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate preferibilmente in posizione protetta rispetto all'attività produttiva a rischio, in modo tale che queste siano separate da una barriera fisica di tipo strutturale (muro, edificio, ecc.);

All'interno delle aree di esclusione qualora venga previsto un intervento conforme al vigente PRGC e volto all'insediamento di una nuova area produttiva, artigianale e commerciale o al completamento/ampliamento di una esistente occorrerà:

- a) garantire un'adeguata viabilità interna ed esterna;
- b) dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

Le summenzionate prescrizioni dovranno essere attuate a cura dell'intestatario del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi.

In generale dovrà essere attuata preventivamente una attenta valutazione e progettazione degli elementi edilizi e di trasformazione territoriale così da minimizzare e proteggere l'intervento dai rischi derivanti dalla eventuale futura presenza di aziende a rischio di incidente rilevante.

Considerato che nell'area di esclusione dello stabilimento LEONARDO GLOBAL-SOLUTIONS S.P.A. è presente un elemento puntuale di categoria B (l'aeroporto "Sandro Pertini"), si precisa che l'eventuale futura assoggettabilità dello stesso stabilimento alla soglia inferiore (o superiore) del D.Lgs. 105/2015 potrà essere ammessa solo qualora esso non generasse alcuna area di esclusione (stabilimento solo a pericolo ambientale), oppure un'area di esclusione che non ricomprenda, neppure parzialmente, l'elemento vulnerabile di categoria B.

All'interno dell'area di esclusione non è ammesso localizzare elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B di cui al DM 09/05/2001.

Il documento di Analisi di valutazione rischio ambientale prevede inoltre limitazioni in fase di pianificazione di attività che detengono sostanze pericolose.

4. Condizioni di localizzazione per stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 e per stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC

a) Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC, di seguito riportate

- aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;
- siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
- aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);
- fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Va) da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi;
- frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Città Metropolitana anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti;
- abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.; non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC.

Analogo divieto si applica a qualsiasi intervento eseguito nell'ambito di attività esistenti che ne determini l'assimilazione alla categoria di pericolosità di cui al presente comma.

Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al presente comma esclusivamente a seguito di modifiche normative (es. variazione della classificazione delle sostanze).

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

- 1) aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);
- 2) aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC;
- 3) sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- 4) acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- 5) zone di ricarica delle falde;
- 6) territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015:

- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai precedenti punti 1) e 2);
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al precedente punto 3);
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai precedenti punti 4), 5) e 6).

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

d) Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.Lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B di cui al DM 09/05/2001.

5. Condizioni di localizzazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose ("sottosoglia Seveso")

Su tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività che, con riferimento al D.Lgs. 105/2015 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o preparati definiti dall'Allegato I, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 19, primo comma, di seguito indicate:

a) "Sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte I che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, H370, nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte I dell'Allegato I al D.Lgs. 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029;

b) "Sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte I nelle categorie P3b o P5c;

c) "Prodotti petroliferi e combustibili alternativi" come definiti dalla Parte 2;

d) "Sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte I.

Per la modifica o trasformazione delle attività esistenti, nei limiti dei disposti dell'art.17 delle N.T.A. del P.R.G.C., che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
- l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
- la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività che detengano le sostanze di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività che detengano le sostanze di cui alle lettere b) e c) del presente comma;
- qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività che detengano le sostanze di cui di cui alle lettere c) e d) del presente comma non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
- nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c.

l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP;

sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o dai piani comunali vigenti.

PARTE QUINTA

ARTICOLO 19 - AZZONAMENTO

1. AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni cartografiche e normative del P.R.G.C. il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti aree:

(Cs) Centro Storico;

(Br) Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;

(Br*) Parti del territorio parzialmente edificate con possibilità di utilizzo a mezzo S.U.E;

(Br(e)) Aree a volumetria di P.E.C. esaurita;

(Cr) Aree di nuovo impianto;

(Cr*) Aree di nuovo impianto la cui capacità edificatoria è in via di saturazione;

(Ic) Impianti produttivi, industriali o artigianali esistenti;

(Ic*) Impianti produttivi finalizzati alla lavorazione di inerti;

(In) Aree per impianti produttivi di nuovo insediamento;

(Ina) Aree per impianti produttivi di rilocalizzazione artigianale;

(Ir) Aree di riordino industriale o artigianale;

(Ir*) Aree di riordino industriale o artigianale con possibilità di inserimento di attività commerciali compatibili;

(PIS) Aree soggette a Polo Integrato di Sviluppo;

(Tc) Attività terziarie, commerciali ed espositive, artigianali esistenti;

(Tc*) Attività terziarie, commerciali, espositive e ricettive, artigianali esistenti;

(Tn) Aree per attività terziarie, commerciali, espositive o artigianali di nuovo impianto;

(Tn*) Aree per attività terziarie, direzionali, ricettive, commerciali, espositive o artigianali di nuovo impianto, in cui è ammessa la destinazione per usi residenziali;

(Tcr) Aree per attività terziarie, direzionali, ricettive, commerciali, espositive o artigianali, in cui sono ammesse destinazioni di tipo residenziali;

(Nf) Nuclei frazionali;

(Nr) Nuclei rurali;

- (Nc) Nuclei cascina;
- (Ae) Aree destinate alle attività agricole;
- (Ep) Aree per attività produttive di tipo agricolo;
- (Aei) Aree destinate alle attività agricole intercluse nel tessuto edificato;
- (S) Aree per servizi a livello comunale;
- (F) Aree per servizi di interesse generale: attrezzature sanitarie e servizi di protezione civile;
- (Fp) Aree per servizi di interesse generale: Parchi pubblici urbani e comprensoriali;
- (Isp) Aree per impianti sportivi privati;
- (it) Aree per impianti tecnologici;
- (aa) Aree di valore ambientale;
- (ai) Aree di vincolo idrogeologico;
- (ia) Impianto aeroportuale.

ARTICOLO 20 - CENTRO STORICO

1. L'area del Centro Storico di S. Maurizio comprende, così come indicato nelle planimetrie di P.R.G.C., il nucleo edificato di più antico insediamento, gli edifici, i monumenti ed i manufatti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e documentale, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n.56/77 e successive m.e.i.
2. La delimitazione comprende anche le aree immediatamente esterne al Centro Storico, a questo funzionalmente connesse, e per tale motivo di altrettanto valore documentale.
3. Considerata la complessa situazione urbanistico-funzionale presente nel Centro Storico, in rapporto alla finalità di tutela e di recupero perseguite dall'Amministrazione Comunale, il P.R.G.C. individua e delimita, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, le parti del territorio ove per le condizioni di degrado si rendono opportuni interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
4. Nelle zone suddette individua immobili, complessi edilizi, isolati, singoli edifici ed aree da disciplinare con Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, così come prescritto dagli artt. 28 e 30 della Legge 457/78 e successive m.e.i, in particolare dagli articoli 41, 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero con piani di edilizia convenzionata di iniziativa privata.
5. Gli interventi all'interno della delimitazione del C.S. non dovranno, di norma, alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tenderanno essenzialmente:
 - a) al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riconnessione architettonico-ambientale di tessuti di recente edificazione e/o privi di valore e di coerenza col contesto del Centro Storico, attuabili esclusivamente con Strumento Urbanistico Esecutivo;
 - b) al restauro conservativo del patrimonio edilizio e dei manufatti di importanza storico-artistica, ambientale o documentaria con eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque incoerenti con questi;
 - c) alla riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale al fine di recuperare spazi per funzioni di aggregazione sociale e valorizzare il sistema dei percorsi pedonali antichi.
6. Negli interventi costruttivi attuati con Permesso di Costruire, S.C.I.A. od in forza di S.U.E. non dovranno essere mutate le caratteristiche degli immobili evidenziati nella cartografia relativa al C.S. ed annoverati nelle seguenti tipologie:
 - a) strutture edilizie residenziali in complessi di origine rurale con impianto a corte chiusa od a schiera;
 - b) edifici residenziali e complessi del vecchio nucleo caratterizzati da rilevanza di impianto o di architettura;
 - c) palazzotti e ville padronali.

7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente nelle aree soggette a S.U.E. di pubblica iniziativa, individuate in cartografia, nella quale sono evidenziate anche le varie tipologie ammesse nel C.S. e relativi parametri di intervento.

8. Le prescrizioni operative relative agli immobili evidenziati in cartografia, sono contenute nelle schede di zona.

9. Il patrimonio edilizio ricadente nella perimetrazione del Centro Storico viene così definito:

a) AREE EDIFICATE, articolate come segue:

CS1. edifici residenziali e complessi del tessuto antico caratterizzati da interesse ambientale e moderato interesse architettonico;

CS2. edifici residenziali e complessi del tessuto antico, caratterizzati da interesse ambientale e moderato interesse architettonico, in situazione di elevata compromissione e degrado;

CS3.edifici residenziali e complessi di edificazione precedente al 1919, localizzati nelle aree di frangia del CS;

CS4.edifici residenziali e complessi di epoca posteriore al 1919;

CS5.edifici residenziali e complessi del tessuto antico di rilevanza di impianto e di edificio, quali ville derivate da ristrutturazioni di edifici rurali;

CS6.edifici residenziali e complessi del vecchio nucleo, caratterizzati da rilevanza di impianto e di edificio;

CS7.strutture edilizie residenziali in complessi di origine rurale con impianto a corte chiusa od a schiera, appartenenti al tessuto antico;

CS8.edifici e complessi destinati ad attrezzature di servizio e/o di uso pubblico, di notevole rilevanza architettonica;

CS9.edifici e complessi destinati ad attrezzature di servizio e/o uso pubblico di recente costruzione;

CS10.edifici accessori: tettoie, bassi fabbricati, autorimesse, depositi, locali per piccole attività artigianali d'epoca;

CS11.edifici accessori: bassi fabbricati, autorimesse, depositi, locali per piccole attività artigianali di recente costruzione;

CS12.strutture accessorie di origine agricola o pertinenze di complessi trasformati in ville (tipologie 5, 7), già utilizzate per stalle e fienili, con alta valenza architettonica ed ambientale.

Nelle schede di zona sono specificati, per i tipi edilizi elencati, gli obiettivi di P.R.G.C., gli interventi ammessi con indicazione delle relative modalità di intervento (Intervento diretto o S.U.E), le ulteriori prescrizioni e le destinazioni d'uso ammesse.

La tipologia di intervento 5h) è ammessa nelle sole zone Cs 10 e Cs 11.

Si chiarisce che nell'area Aei 2 nel caso di recupero a scopi residenziali degli immobili, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento igienico conservativo, ristrutturazione edilizia, quest'ultima ove non sussistano valori architettonici da salvaguardare.

b) AREE INEDIFICATE: cortili, spazi liberi interclusi, giardini o aree destinate a verde, viabilità pubblica, evidenziati nella cartografia del C.S., in cui vengono individuati lotti destinati a cortile privato, costituite da spazi prevalentemente liberi interclusi nel tessuto edificato di cui costituiscono pertinenza.

In tali aree saranno ammessi interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale mediante formazione di zone attrezzate per il gioco dei bimbi o per il soggiorno all'aperto.

È altresì consentita la formazione di aree per parcheggio all'aperto, al servizio delle residenze o delle piccole attività commerciali, e sono ammessi interventi edilizi finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli edifici residenziali esistenti, secondo le prescrizioni delle schede di zona.

In caso di particolari situazioni di degrado ambientale e/o igienico, potranno essere prescritti interventi di demolizione dei volumi accessori preesistenti con carattere di aggiunte del sistema degli spazi aperti, che potranno essere sostituiti, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti N.T.A. e nelle schede di zona.

I volumi accessori preesistenti demoliti potranno essere riutilizzati a mezzo di Permesso di Costruire, solamente per la realizzazione di ulteriori locali accessori e non potrà in alcun caso essere utilizzata per la realizzazione di locali e/o fabbricati residenziali.

c) AREE INEDIFICATE: così come sopra definite, costituenti pertinenza di edifici localizzati nella zona di frangia del Centro Storico. In queste aree sono possibili piccoli ampliamenti degli edifici esistenti alle condizioni specificate nelle schede di zona;

d) SPAZI LIBERI interclusi nel tessuto edificato, la cui utilizzazione viene definita nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nei quali potranno essere individuate:

- le sistemazioni e l'uso degli spazi liberi a servizio della residenza e delle attività economiche presenti e/o previste;

- la localizzazione di aree ad uso pubblico, ad integrazione di quelle previste nel P.R.G.C.

In assenza di S.U.E. valgono le prescrizioni di cui al precedente punto b);

e) AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO: giardini, in cui è prevista la conservazione, il restauro o il ripristino delle aree sistemate a verde esistenti, nonché limitati interventi edilizi finalizzati al miglioramento igienico-funzionale degli immobili residenziali esistenti.

Per le costruzioni di carattere accessorio, vale quanto detto per le aree di cui al punto b).

f) AREE DI TIPO S, destinate a servizi pubblici;

g) AREE DI TIPO F, destinate ad attrezzature pubbliche e private di interesse generale;

h) AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ VEICOLARE E PEDONALE.

10. Nella formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, e comunque, ove non altrimenti specificato, ai fini della determinazione delle capacità edificatorie e delle superfici di calpestio realizzabili si prescrive quanto segue:

a) negli interventi di ristrutturazione urbanistica la capacità edificatoria non potrà superare quella preesistente di una quota variabile dal 10% al 20%, per fabbricati che non presentino interesse

ambientale o architettonico e che non siano caratterizzati da rilevanza di impianto o di edificio, che sarà comunque stabilita dall'Amministrazione Comunale caso per caso, sentita la C.E. (ove nominata);
b) fermi restando gli altri interventi di ristrutturazione ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia complessa, senza incremento delle capacità edificatorie esistenti, potranno comprendere aumenti delle superfici utili di calpestio, ottenibili esclusivamente tramite l'utilizzazione di sottotetti, il recupero di strutture accessorie di tipo agricolo, o di pertinenze di complessi trasformati in ville, nei limiti di un incremento massimo del 20% rispetto a quelle esistenti alla data di adozione della presente variante.

11. Fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, i proprietari degli immobili siti nel Centro Storico possono realizzare nuovi spazi coperti di parcheggio, ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89, da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, mediante il recupero di tettoie aperte e bassi fabbricati interni ai cortili, oltre ai casi di intervento contemplati dalle N.T.A. per le aree inedificate.

Negli interventi che comportino la formazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale dovrà essere ricavato un posto auto pertinenziale (interrato od in superficie, anche a cielo libero) per unità abitativa, da localizzarsi in situ od in aree ragionevolmente prossime al sedime dell'intervento. Allorquando risultasse impossibile il reperimento di tale dotazione di parcheggio, la superficie relativa, pari a 20mq, potrà essere monetizzata.

11bis. Allorquando le N.T.A. consentano l'utilizzo a fini abitativi del sottotetto, negli edifici esistenti ubicati entro il perimetro del Centro Storico, non saranno mai ammesse modificazioni alla sagoma della copertura, ad eccezione delle aree Cs10 e Cs11, soggette a piano di recupero, in cui saranno consentite rimodellazioni dei manti di copertura per consentire allineamenti di colmo o di gronda, con eventuali incrementi delle altezze interne fino ad un massimo di cm.50. Nelle suddette aree del Cs, è sempre ammessa la sostituzione di coperture piane con tetti a falde inclinate la cui altezza interna all'imposta non sia superiore a cm.50 rispetto al precedente tetto piano e l'angolo di inclinazione della falda rispetto alla suddetta struttura compreso tra i 20° ed i 25°. La sostituzione di copertura piana con tetto a falde inclinate non è assimilabile a "recupero del sottotetto", determinando di fatto un piano aggiuntivo; tale intervento concorre al conteggio della Sul e della cubatura qualora lo spazio acquisito sia dotato di abitabilità.

12. PRESCRIZIONI SULL'USO DEI MATERIALI E SUL RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI O DECORATIVI NEL CENTRO STORICO

a) All'interno della perimetrazione del Centro Storico debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle che potranno essere imposte in sede di formazione dei S.U.E:

-Le facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici e privati devono integrarsi per forma, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alle preesistenze poste in adiacenza o nell'intorno ambientale. Saranno ammessi di massima rivestimenti ad intonaco e tinteggiature secondo le indicazioni sull'uso dei colori che verranno fornite dalla Commissione Edilizia fino all'approvazione di apposito "Piano Colori". È tassativamente vietato l'uso di rivestimenti plastici ed in mattoni tipo paramano;

-le zoccolature dovranno essere realizzate in pietra naturale. L'altezza e il tipo di materiale sono stabiliti dalla Commissione Edilizia tenendo conto delle preesistenze ambientali;

-le coperture debbono essere coordinate per forma e pendenza con quelle dei tetti vicini e coerenti con il contesto storico. È vietato l'uso di lastre metalliche, di materiale plastico, fibrocemento, tegole cementizie di qualsiasi tipo, nonché le tegole marsigliesi e doppia romana, anche se laterizie. Soluzioni

alternative, riguardanti edifici esistenti soggetti al solo rifacimento del manto di copertura, potranno essere valutate nell'ambito dell'esame di competenza della Commissione Locale per il Paesaggio.

-gli sporti e le pantalere dei tetti non devono presentare nel sottofalda rivestimenti con doghe di materiale plastico. In caso di nuovi volumi o di ricostruzioni, le falde dei tetti possono essere realizzate in cemento armato, con sporti in pendenza, escludendo cornicioni in piano e riproponendo, per quanto possibile, la tipologia presente nel C.S;

-le ringhiere dei balconi devono essere metalliche, a disegno semplice, o riprendere la tipologia predominante;

-sono vietate le recinzioni in prefabbricati di cemento; sono ammesse recinzioni con griglie metalliche solo laddove non in contrasto con i caratteri ambientali.

- in tutto il Centro Storico è tassativamente obbligatorio l'utilizzo di serramenti realizzati con profili di apparenza materica analoga al legno e di sistemi di oscuramento tipo "gelosia". È vietato l'utilizzo di teste di camino metalliche od in cls prefabbricato, dovendosi questi elementi armonizzarsi con l'ambiente costruito. È ammesso l'utilizzo di teste di camino in rame.

- dovranno essere sempre salvaguardati gli elementi decorativi d'epoca o comunque antichi, quali cappelle ed immagini votive, affreschi di facciata, affreschi interni, meridiane, manufatti metallici segnamento, scritte indicanti antiche attività esercitate, portoni intarsiati od eseguiti con particolari tecniche di lavorazione, rivestimenti in legno di porte e vetrine di attività commerciali, cancelli e ringhiere d'epoca, pozzi, fontane pubbliche e quant'altro ritenuto di valore documentale a giudizio della Commissione Edilizia, il cui parere dovrà essere sempre richiesto per la valutazione dei casi in esame;

- saranno salvaguardati altresì portali in pietra, androni, archi, volte, solai lignei, balconi in pietra con i relativi modiglioni, teste di camino, ed ogni altro elemento strutturale anche secondario di valore storico o documentale;

b) nell'ambito dei Piani di Recupero, al fine di salvaguardare gli orizzontamenti caratteristici degli edifici del Centro Storico (volte, solai lignei, ecc.) nelle aree di tipo Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs7, Cs9, vani scala aperti e vani ascensore, previa dimostrazione dell'impossibilità di inserirli congruamente all'interno dell'edificio, potranno essere collocati all'esterno degli edifici stessi, in spazi verso cortile. Deroga alle distanze tra fabbricati potrà essere ammessa per gli ingombri strettamente necessari alla realizzazione dei suddetti collegamenti verticali, purchè vengano salvaguardati i requisiti aeroilluminanti degli edifici frontistanti e garantiti sufficienti spazi di manovra all'interno dei cortili.

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 21 - AREE Br (PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE)

1. Nelle aree Br sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo(4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

demolizione (9);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi di cui sopra sono disciplinati dall'art. 16 delle presenti N.T.A. e dovranno rispettare:

a. gli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G.C. e, in mancanza di questi, dovrà essere garantito un arretramento minimo di m. 5 dal confine stradale, fatte salve più restrittive norme di cui al D.M. 26 aprile 1993 n. 147;

b. la densità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima ed il numero di piani fuori terra, così come definiti nelle schede specifiche di zona;

c. le confrontanze di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, art. 9 e le distanze dai confini;

d. il rapporto di copertura massimo per le costruzioni non destinate a residenza nella misura di 1/3 della Sf.;

3. Dovranno essere garantite aree per parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per gli insediamenti residenziali, realizzate anche in autorimesse interrato o seminterrato.
4. Per gli impianti commerciali (supermercati, centri di vendita all'ingrosso, ecc.) nonché nelle attività di vendita al minuto, la cui superficie utile lorda destinata all'attività commerciale sia superiore a 250 mq e comunque inferiore ai 400 mq, (superficie di vendita), deve essere assoggettata a parcheggio di uso pubblico una quantità di aree, da reperire anche nelle immediate adiacenze od in strutture interrato pluripiano, non inferiore al 100% della suddetta Sul e comunque ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i..
5. Per gli edifici residenziali esistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare, prima del 12 agosto 1998, come specificato al successivo art. 66, allo scopo di consentire il recupero ad uso abitativo del sottotetto, anche ai fini della formazione di nuova unità abitativa, è ammesso l'incremento della quota del piano d'imposta della copertura e conseguentemente del colmo, rispetto allo stato attuale, fino ad un massimo di cm 120, con una pendenza di falda compresa tra i 25° e 30°.
6. La destinazione delle aree Br è residenziale. È ammessa la localizzazione di attività commerciali e artigianali di servizio, purché non rumorose, moleste o inquinanti. Di conseguenza sono ammesse le trasformazioni d'uso purché compatibili con la destinazione delle aree, nei limiti e con le procedure previste dalla legge.
7. Le attività agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno permanere nelle aree Br, senza ampliarsi mediante accorpamento di nuovi fondi, ed avranno altresì la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici attualmente di tipo rurale, compatibilmente con le prescrizioni di zona del P.R.G.C, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione.
8. Le attività produttive industriali ed artigianali da rilocalizzare, esistenti in aree Br e Br* alla data di adozione delle presenti N.T.A., non potranno ampliarsi. Potranno effettuare solamente gli interventi previsti per le attività produttive in zona impropria.
9. Per i lotti a tipologia edilizia mono e bifamiliare la Sun adibita ad autorimessa non è conteggiata ai fini del calcolo della capacità edificatoria consentita nel limite di mq.30 di Sun per unità immobiliare realizzabile. Tale ampliamento è sempre ammesso anche in caso di successivi frazionamenti con la formazione di più lotti sui quali possano essere realizzati interventi di tipo residenziale uni e bifamiliari, nel limite di 1 autorimessa delle dimensioni suddette per alloggio.
10. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
11. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 21bis - AREE Br(e) (PARTI DEL TERRITORIO A CAPACITÀ EDIFICATORIA DI P.E.C. ESAURITA) - RICLASSIFICAZIONE

a) Le aree Cr e Br* che in attuazione di uno o più Piani Esecutivi Convenzionati estesi all'intera superficie territoriale perimetrata nello strumento urbanistico generale, alla data d'adozione del preliminare di piano avranno esaurito la capacità insediativa, ed avranno adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla connessa Convenzione Urbanistica, vengono trasformate in aree Br(e), cioè aree Cr e Br* con capacità edificatoria di P.E.C. esaurita.

Ad esse è attribuito un indice di utilizzo fondiario, previo scorporo delle aree a servizi acquisite dal Comune, correlato al vecchio indice territoriale loro assegnato nella 1° Variante Strutturale al P.R.G.C., così come risulta dalle schede di zona.

b) Per le aree di cui sopra che successivamente alla data d'adozione della 2° Variante strutturale al P.R.G.C. si troveranno nelle condizioni di cui al punto a) del presente articolo, verrà applicata la regolamentazione già descritta per le aree Br(e), pur conservando in cartografia il proprio identificativo di zona.

Ad esse verrà applicato un indice di utilizzo fondiario, previo scorporo delle aree a servizi acquisite dalla Città, correlato al rispettivo indice territoriale. Tale indice si ottiene con l'applicazione della seguente formula:

$$U_f = S_t \times U_t / S_f$$

La distribuzione della SUL derivante dall'indice così calcolato dovrà essere proporzionale alla capacità edificatoria assegnata ai lotti nella convenzione urbanistica.

c) Nelle aree Br(e) si applicano le stesse normative previste per le aree Br.

d) Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

e) Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 22 - AREE Br* (PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE EDIFICATE CON POSSIBILITÀ DI UTILIZZO A MEZZO SUE)

L'edificazione delle aree Br* potrà avvenire mediante Piano Esecutivo Convenzionato, che dovrà in ogni caso risultare unitario fatto salvo il ricorso, per giustificate motivazioni, ai disposti dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel rispetto della disciplina urbanistica prevista per le aree Cr, di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A. e secondo gli indici territoriali riportati nelle schede di zona.

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 23 - Cr (AREE DI NUOVO IMPIANTO)

1. Sono aree libere in cui l'utilizzo è ammesso con l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo. In tali aree i proprietari interessati possono presentare proposte di P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77.

L'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni del P.R.G.C. mediante ricorso a Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori, a norma dell'art. 44 della L.R. 56/77 e successive m.e.i.

2. Il P.R.G.C. localizza nelle aree Cr. gli interventi di edilizia economica e popolare ai fini della legge 18/04/1962 n. 167, o da convenzionarsi ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001.

Le quote percentuali di edilizia convenzionata relative alle singole aree Cr. sono indicate nelle schede di zona con la precisazione che dette percentuali potranno essere calcolate sulla capacità edificatoria massima.

3. Nelle aree di nuovo impianto sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed utilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

nuovo impianto (8);

demolizione (9).

4. Nelle schede di zona sono indicate le dotazioni di aree per servizi sociali che devono essere previste in dismissione a titolo gratuito nei P.E.C, con la precisazione che tali quote di aree a servizi concorrono al conteggio della volumetria massima edificabile. Solo la viabilità prevista all'interno della perimetrazione dei comparti Cr1, Cr6, indicata nella cartografia del P.R.G.C., non dovrà essere compresa nel computo delle superfici ai fini del calcolo della cubatura.

5. Nelle zone Cr e Br* assoggettate a PEC, nel caso in cui non fosse possibile garantire la dotazione di aree da destinare a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., l'Amministrazione comunale potrà accogliere eventuali richieste di monetizzazione.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di rifiutare tutte quelle aree da destinare a servizi previste nei SUE, non idonee per dimensioni, posizionamento, disegno od altro, a suo giudizio insindacabile, imponendone la monetizzazione, anche in quantità maggiore a 10 mq/ab, fino ad un massimo di 17,5 mq/ab. allorquando venga accertata l'impossibilità di una diversa soluzione.

7. La destinazione delle aree di nuovo impianto è residenziale. Sono quindi escluse le attività industriali e artigianali di produzione e quelle agricole e di allevamento del bestiame. Sono invece consentite le attività commerciali e terziarie in genere, nonché quelle artigianali di servizio alla residenza.

8. Nelle aree Cr dovranno essere rispettati:

- a) la densità territoriale, l'altezza massima dei fabbricati ed il numero dei piani fuori terra, nonché gli indici urbanistici indicati nelle schede di zona ed i rapporti di copertura;
- b) il limite di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 per le zone di tipo C;
- c) gli allineamenti stradali eventualmente stabiliti dal P.R.G.C. o l'arretramento rispetto ai confini stradali previsti dalle N.T.A.

9. La capacità edificatoria massima realizzabile è data dalla St. per il relativo indice.

10. È facoltà dell'Amministrazione di modificare la perimetrazione delle aree Cr, in modo da rendere possibile una corretta edificazione ed urbanizzazione delle aree stesse, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 8, lettera c della L.R. 56/77 e successive m.e.i.

11. Relativamente all'area Cr 24 il P.R.G.C. definisce cartograficamente l'area destinata a servizi da cedere al Comune. In particolare l'intervento di Piano dovrà essere formulato in conformità alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 236/88 e nella nota n° 6992-6667/23.3 del 25 novembre 1998 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

12. *stralcio*

13. Nelle aree Cr che in seguito all'attuazione di uno o più S.U.E. risultino capacità edificatorie residuali inferiori a 1000 mq di Sul, l'utilizzo edificatorio potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato. L'amministrazione Comunale si riserva di verificare la fattibilità degli interventi parziali sia sotto l'aspetto urbanistico che di coordinamento delle opere di urbanizzazione previste nell'intero comparto. Le connesse aree per servizi potranno essere monetizzate esclusivamente per le quote corrispondenti ai servizi di interesse comune ed all'istruzione, in tutte le aree di nuovo impianto Cr; le quote corrispondenti a verde e parcheggi pubblici dovranno essere effettivamente realizzate nell'ambito stesso delle aree Cr.

14. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

15. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 24 - AREE Cr* (AREE DI NUOVO IMPIANTO LA CUI CAPACITÀ EDIFICATORIA È IN VIA DI SATURAZIONE)

1. Valgono le stesse categorie e modalità d'intervento previste per le zone Br, nei limiti stabiliti dalle schede di zona.
2. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 24bis - ATTERRAGGIO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PROVENIENTE DA AREE DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI DALLA 2° VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. CEDUTE AL COMUNE A TITOLO GRATUITO.

1. Alle aree destinate a pubblici servizi localizzati dalla seconda variante strutturale al P.R.G.C., individuate in cartografia con l'indicativo S1parte, S2, S4.1parte, S5a, S5b, S9parte, S15parte, S16parte, S18, S21parte, S22, S24parte, S26, S27parte, S28, S41parte, S73, cedute al Comune a titolo gratuito, verrà attribuito un indice di utilizzo edificatorio di 0.17mq/mq. La conseguente capacità edificatoria che verrà attribuita dopo la cessione a titolo gratuito dei suoli interessati, potrà essere atterrata una tantum in aree in cui è ammessa la destinazione residenziale, ad esclusione degli spazi abitativi funzionali a destinazioni economiche ricadenti in zone dedicate del P.R.G.C., in quantità non superiore ad 1/3 della capacità edificatoria residenziale propria delle singole aree d'atterraggio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. e nelle schede di zona.

Sono sempre applicabili, se più favorevoli, i disposti dell'art.18 punto 3 relativi al trasferimento di capacità edificatoria delle aree a servizi localizzate adiacenti ai sedimi assoggettati a S.U.E..

2. Il rapporto Comune-proprietari verrà disciplinato da apposita Convenzione.

Le aree residenziali soggette ad atterraggio delle capacità edificatorie aggiuntive dovranno comunque verificare i parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle schede di zona, nonché la normativa propria delle singole aree.

Nelle aree Br è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi esclusivamente per le quote corrispondenti all'interesse comune ed all'istruzione; le quote riferite a verde e parcheggi pubblici devono sempre essere reperite sull'area stessa o al più in aree limitrofe.

Per agevolare la localizzazione della capacità insediativa atterrata nelle aree Cr, il Comune, potrà consentire la monetizzazione di aree per servizi complessiva fino ad un massimo di 15 mq/ab, al fine di garantire le dotazioni di aree da adibire a verde pubblico, gioco e sport (7.5 mq/ab) e parcheggi pubblici (2.5 mq/ab).

Nelle aree Cr il trasferimento di cubatura dovrà essere disciplinato dal Piano Esecutivo o variante allo stesso.

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti senza modifica di sagoma, è consentito l'atterraggio di capacità edificatoria proveniente da aree destinate a pubblici servizi, nel rispetto della capacità insediativi dell'area stessa.

ARTICOLO 25 - AREE Ic. (IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI ESISTENTI)

1. Nelle aree Ic. sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia con ampliamenti di modesta entità (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5h), con esclusione della zona Ic 16;

completamento (7),

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi di completamento (7) sono ammissibili nei limiti del rapporto di copertura previsto dalle schede di zona; nel calcolo del rapporto massimo di copertura sono comprese le superfici coperte da volumi tecnici, misurati come proiezione verticale del loro massimo ingombro sul piano orizzontale. I completamenti che comportino un incremento pari o superiore al 50% dell'attuale superficie utile sono sottoposti a preventivo PEC.

3. La distanza dei confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m.5 e comunque riferita alla maggiore altezza dei due fabbricati che si fronteggiano.

4. L'altezza massima dei fabbricati è di m. 13, e non più di 2 piani f.t.

5. Gli interventi dovranno garantire:

a) il conveniente approvvigionamento idrico e la raccolta e smaltimento delle acque reflue;

b) per gli interventi di categoria 7 dovranno essere riservate aree per attrezzature pubbliche pari al 10% della Sf, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, nonchè spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico, fatto salvo l'assolvimento per il PEC Ic 8.

6. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $S_{un}/100$.

7. È consentita la destinazione residenziale, come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..

8. È consentita, e soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area urbanistica, (purchè in misura superiore al 50% della superficie utile esistente) con inserimento di attività di tipo terziario oppure residenziale qualora la superficie utile oggetto di riconversione sia inferiore a mq 335, è ammesso il ricorso a permesso di costruire convenzionato. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) della LR 56/1977, può disporre la ripermimetrazione o la suddivisione degli ambiti di PEC.

9. La riconversione di cui al comma precedente potrà avvenire solo con la ristrutturazione o la sostituzione edilizia senza ampliamento degli edifici esistenti, e comunque solo a condizione che l'ambito interessato dall'intervento sia urbanizzato, adeguatamente infrastrutturato ed in posizione non isolata rispetto al tessuto edilizio esistente, e che gli edifici, ove non se ne preveda la sostituzione, risultino strutturalmente ed architettonicamente adattabili alla nuova destinazione. Tale riconversione non è applicabile per le aree Ic6, Ic6/a, Ic8, Ic11, Ic13 e Ic15, in quanto non presentano i requisiti sopra illustrati.

Gli edifici recuperati dovranno comunque rispondere ai requisiti di cui all'art.53 delle N.T.A..

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di S.U.E., si riserva di valutare l'idoneità del sito e degli immobili alla riconversione a scopi residenziali o terziari, imponendo eventualmente riduzioni della capacità edificatoria o limitando l'intervento agli edifici o porzioni di edificio ritenuti idonei al riutilizzo, a giudizio insindacabile della C.E. (ove nominata).

I parametri cui fare riferimento sono riportati nelle relative schede di zona.

Nel caso di riconversione ad uso residenziale devono essere ricavate le connesse aree per servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le indicazioni contenute nell'art.23 comma 6 delle N.T.A..

Oltre alla riconversione degli edifici produttivi e dell'ambito ad essi pertinenziale, è ammesso anche il riuso per destinazioni residenziali e terziarie dei terreni liberi ricompresi in area Ic dei quali non sia ancora stata utilizzata la capacità edificatoria anche precedentemente ai termini di cui all'articolo 15 comma 5 delle presenti NTA. Tali terreni sono edificabili con i seguenti indici e parametri: UF 0,14 mq/mq, Rc 1/4, pft 2, H 8,5 m.

10. In deroga a quanto sopra si stabilisce per la zona Ic8:

- a) che i fabbricati potranno essere realizzati anche a confine con la zona PIS purchè l'area ricadente su quest'ultima sia della stessa proprietà;
- b) che per gli edifici produttivi l'altezza massima consentita è di m 25, il numero dei piani varierà secondo le esigenze di lavorazione. Deroche all'altezza massima consentita per i capannoni potranno essere concesse in relazione a documentate esigenze di produzione aeronautica, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 58/63;
- c) che per gli uffici l'altezza massima consentita è di m 20;
- d) relativamente all'intervento di categoria 7 le aree per attrezzature pubbliche dovranno essere riservate o monetizzate con deduzione degli standards urbanistici assolti per gli interventi precedenti.
- e) Sono consentite, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.:
 - la modifica o l'eventuale intubamento del canale industriale corrente tra le zone Ic8 e PIS, sentite le autorità preposte alla disciplina delle acque irrigue;
 - la modificazione dei tracciati stradali riportati in cartografia.

11. Per la zona Ic16 si prescrive che negli interventi di riconversione per l'eventuale inserimento di attività terziaria, ricettiva, commerciale connessa al ricettivo e/o residenziale, dovrà essere salvaguardata la cortina muraria di perimetro del complesso.

Le demolizioni dovranno essere limitate agli edifici interni, e la volumetria demolita potrà essere riutilizzata per l'adeguamento dell'esistente o per la realizzazione di nuove costruzioni. L'intervento è soggetto a PEC.

12. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
13. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.
14. Per le zone ricadenti nell'Area di Esclusione dello stabilimento LEONARDO - GLOBAL SOLUTIONS s.p.a., come delimitato sulla cartografia di P.R.G.C. osservare le prescrizioni riportate nell'art.18quinquies delle N.T.A..

ARTICOLO 26 - AREE Ic*. (IMPIANTI PRODUTTIVI FINALIZZATI ALLA LAVORAZIONE DEGLI INERTI)

1. Nella zona Ic* sono ammessi i seguenti tipi di intervento, connessi alla necessità di adeguamento delle strutture produttive:

completamento (7).

2. Nella zona Ic* non è consentito l'esercizio di attività estrattiva.

3. Sono comunque ammessi impianti e strutture per la lavorazione degli inertI e per il betonaggio, nonché edifici per uffici e servizi funzionali all'attività produttiva.

4. La definizione e quantificazione degli interventi costruttivi ammessi verrà definita in base alle necessità conseguenti l'attività svolta e verificate dall'Amministrazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Gli stessi potranno essere realizzati solo nelle aree esterne alle zone di Pre-Parco della Mandria e di vincolo idrogeologico e comunque nel rispetto del rapporto di copertura di 1/5.

5. L'altezza massima consentita è di m. 13 e non più di 2 piani f.t.

6. La porzione di territorio inclusa nell'area Pre-Parco la Mandria è soggetta alla normativa di cui alla L.R. 54/78.

7. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, si applica la normativa di cui al successivo art. 51.

8. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 27 - In. (IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO)

1. Nelle aree di tipo In, destinate alla localizzazione di aziende industriali od artigianali, saranno ammessi esclusivamente interventi di nuovo impianto, con obbligo di SUE.

2. Nei lotti già edificati, ovvero nelle superfici asservite ai fabbricati esistenti, saranno invece possibili interventi delle seguenti categorie:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modifica dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi esistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

nuovo impianto (8);

demolizione (9),

sostituzione edilizia (11).

3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto è prescritto il PEC.

4. Fatte salve specifiche e più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nella formazione del S.U.E., dovranno essere garantiti:

a. il conveniente approvvigionamento idrico, la raccolta e smaltimento delle acque reflue;

b. servizi ed attrezzature sociali, nella misura del 20% della St, come prescritto dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, nonchè spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per ogni addetto teorico.

5. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$.

6. La distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 6.

7. L'altezza massima degli edifici produttivi è stabilita in m. 13, per non più di 2 piani f.t., mentre gli uffici potranno essere realizzati su tre piani, sempre nei limiti dell'altezza massima suddetta.
8. È consentita la destinazione residenziale, come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..
9. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
10. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 28 – Ina (IMPIANTI PRODUTTIVI DI RILOCALIZZAZIONE ARTIGIANALE)

1. Il P.R.G.C. individua aree di riordino da destinare alle attività artigianali esistenti sul territorio che intendono rilocalizzarsi in sede più idonea.

Sono altresì ammesse attività artigianali provenienti da aree extracomunali, che intendano rilocalizzarsi sul territorio di San Maurizio Canavese o che, comunque, si insedino nel comune con un'attività artigianale anche di nuova formazione.

2. Tali aree sono edificabili previa formazione Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).

3. Fatte salve più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, nella formazione dei P.E.C. (compresa la specifica normativa per i fabbricati esistenti e per le aree libere ad essi relative), dovranno essere garantiti:

- a) il conveniente approvvigionamento idrico, la raccolta e smaltimento delle acque reflue;
- b) servizi ed attrezzature sociali, nella misura del 20% della St, come prescritto dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico.

4. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$.

5. La distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 6.

6. L'altezza massima da rispettare è di m. 13, con non più di 2 piani f.t.

7. È consentita la destinazione residenziale, come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..

8. Sono altresì ammesse le seguenti tipologie d'intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento conservativo (4);

ristrutturazione edilizia delle categorie 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 5h;

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

sostituzione edilizia (11).

nuovo impianto (8).

9. Sui lotti parzialmente edificati, gli interventi di completamento aventi superficie coperta inferiore a 300 mq. saranno assoggettati a Permesso di Costruire.

10. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
11. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.
12. Per le zone ricadenti nell'Area di Esclusione dello stabilimento LEONARDO - GLOBAL SOLUTIONS s.p.a., come delimitato sulla cartografia di P.R.G.C. osservare le prescrizioni riportate nell'art.18quinquies delle N.T.A..

ARTICOLO 29 - Ir - Ir* (AREE DI RIORDINO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE)

1. Negli impianti produttivi esistenti nelle aree di riordino industriale od artigianale alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

manutenzione ordinaria (1) ;

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico-conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modifica dell'altezza dell'edificio (5b) ;

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d) ;

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

sostituzione edilizia (11);

demolizioni (9);

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento si dovrà verificare che il rapporto di copertura non sia superiore ai 2/3 della superficie del lotto.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono comprese le superfici coperte da volumi tecnici, misurate come proiezione verticale del loro massimo ingombro sul piano orizzontale.

3. La distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5.

4. L'altezza massima è fissata in m. 13, per non più di 2 piani f.t.

5. Gli interventi dovranno garantire:

a) il conveniente approvvigionamento idrico, la raccolta e smaltimento delle acque reflue;

b) servizi ed attrezzature sociali, nella misura del 10% della Sf, come prescritto dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, nonchè spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico.

6. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$.

7. È consentita la destinazione residenziale, come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..

8. Nel caso di riconversione produttiva totale o parziale, purché in misura superiore al 50% della superficie di calpestio esistente, con inserimento di attività di tipo terziario, è prescritto il P.E.C.. Trovano applicazione al riguardo i disposti delle aree Ic.

Nelle aree di tipo Ir* sono consentite l'attività commerciale nonché altre attività terziarie riconducibili, nel loro insieme, a quelle elencate all'art.17, punto 2bis con le lettere a), c), d), e), f), g), limitatamente agli edifici del perimetro esterno dello stabilimento. Le norme che regoleranno tali attività commerciali saranno quelle urbanistiche e di settore tra cui: L.R. n° 56/77 e s.m.i., L.R. 12/11/99 n° 28, D.C.R. 29/10/99 n° 563-13414, D.Lg.vo, 13 marzo 1998, D.G.R. 01/03/2000, n° 42-29532, D.G.R. 01/03/2000, n° 43-29533. Nel caso di inserimento di attività terziarie, compreso il commercio al dettaglio, rimangono immutate le discipline ed i parametri propri della zona Ir ad eccezione della dotazione di servizi, che dovrà essere pari al 100% della superficie utile lorda dei locali adibiti alle attività terziarie medesime, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio pubblico, fatta salva la disciplina di cui alle normative suddette per le attività commerciali al dettaglio. Lo specifico intervento è soggetto a P.E.C.. Rimangono invariate le norme previste per le aree Ir relative alle dotazioni di parcheggi privati, fatta eccezione per l'adeguamento normativo alle attività terziarie ammesse.

9. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

10. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 30 - PIS (POLO INTEGRATO DI SVILUPPO)

1. Nella zona PIS sono ammessi interventi di nuovo impianto, per attività produttive con funzioni specifiche nel campo aeronautico e delle tecnologie avanzate, oltreché attrezzature aeroportuali in attuazione del D.G.R. n° 196-18089 e s.m.i. (Master Plan dell'Aeroporto di Torino Caselle).
2. Sono altresì consentite attività di tipo artigianale e industriale.
Nella variante al vigente P.P. approvata con D.G.R. n° 17-26650 del 15 febbraio 1999, sono previste in specifico le seguenti destinazioni d'uso:
 - aree di intervento nn° 1, 2, 3, 4, 5, riportate sulla Tavola 2 del piano attuativo:
 - attività produttive con funzioni specifiche nel campo aeronautico e delle tecnologie avanzate; attività industriali ed artigianali;Con riferimento a quanto sopra, si specifica che nell'area di intervento n° 1 la nuova edificazione è da destinare alle esigenze di adeguamento del complesso Alenia e che nell'area di intervento 2 potranno essere unicamente insediate funzioni connesse alla realizzazione dell'iniziativa "Cargo Village" e relative attrezzature di servizio. La realizzazione di impianti produttivi dovrà essere indirizzata in ambiti omogenei per attività.
 - area di intervento n° 6, riportate sulla Tavola 2 del piano attuativo:
 - impianti di distribuzione carburanti; attività produttive con funzioni specifiche nel campo aeronautico e delle tecnologie avanzate; attività di tipo artigianale e industriale;
 - area di intervento n° 7, riportate sulla Tavola 2 del piano attuativo:
 - centri e strutture di servizio comuni funzionalmente connesse alle attività produttive, attività di tipo industriale ed artigianale, attività commerciali e terziarie; la superficie scoperta destinata alle attività commerciali e terziarie non potrà eccedere mq 2000 con un massimo di mq 500 per l'attività commerciale;
 - area di intervento n° 8, riportate sulla Tavola 2 del piano attuativo:
 - residenziale con ammissibilità di altri interventi anche per quanto attiene a diverse qualificazioni d'uso come segue:
saranno consentiti gli interventi previsti per gli edifici posti in zona impropria di cui agli artt. 54 e 58 delle presenti N.T.A. di P.R.G.C.;
gli edifici esistenti potranno essere riconvertiti per funzioni connesse specificamente a quelle produttive, prioritariamente per abitazione o per uffici, e con esclusione di attività lavorative rumorose;
gli edifici esistenti potranno essere demoliti con utilizzo della superficie coperta sviluppata corrispondente per ampliamento, in deroga alle altre norme specifiche di intervento, delle superfici massime copribili previste sulle singole aree di intervento, ferma restando la condizione che l'incremento sulle aree stesse non ecceda il 10% della superficie copribile assegnata dal piano ad ogni lotto e comunque, nel rispetto della superficie massima copribile complessiva del P.P.. Resta inteso che il lotto da considerare per la demolizione delle preesistenti costruzioni dovrà comprendere l'intera proprietà, essere funzionale alla complessiva sistemazione dell'intero ambito e garantire in ogni caso il rispetto dei parametri d'intervento definiti per l'intero insediamento.
Destinazioni d'uso che potranno tuttavia mutare, unitamente ad altri parametri, nel rispetto degli indici di zona, con l'eventuale variazione dello strumento attuativo senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..
3. I centri e le strutture di servizio comuni, dovranno essere funzionalmente connessi alle attività produttive dell'area, e quindi strettamente dimensionati alle esigenze di questa.
Mense, spacci aziendali, dormitori, sale di riunioni, campi sportivi con finalità ricreative, anche comuni a più aziende, dovranno essere ad esclusivo uso degli addetti delle attività insediate nell'area PIS non accessibili ad estranei e non soggetti a licenza commerciale.
4. Commercio e terziario sono ammessi nella quantità massima di mq 2000 di Sc. per l'intero comparto PIS, con la prescrizione che l'Amministrazione Comunale non potrà autorizzare

l'esercizio di tali attività se prima non verranno realizzati gli insediamenti di tipo produttivo di cui ai punti n°1 e n° 2 in quota proporzionale.

Il commercio non potrà comunque superare il 25% della Sc. destinata alle due attività (mq 2000 x 0,25) = mq 500.

Non è consentita l'attività ricettiva, mentre potranno essere localizzati impianti di distribuzione di carburanti con annesse rivendite di accessoristica e prodotti per la manutenzione delle autovetture.

Tali impianti non saranno conteggiati nelle Sc. destinata alle attività commerciali e terziarie.

5. L'area verrà utilizzata a mezzo P.P..

6. Fatte salve specifiche e più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nella formazione del S.U.E., dovranno essere garantiti:

- a) il conveniente approvvigionamento idrico, la raccolta e smaltimento delle acque reflue;
- b) servizi ed attrezzature sociali, nella misura del 20% della St., come prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno il 25% da destinare a parcheggio pubblico, nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq 10 per addetto teorico, negli interventi di tipo produttivo o terziario;
- c) servizi ed attrezzature sociali, nella misura del 100% della Sul. come prescritto dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico negli interventi di tipo commerciale, salvo garantire i disposti di cui all'art. 21 secondo comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i., nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq 10 per addetto teorico.

7. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$.

8. La distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m 10, ferma restando la possibilità di realizzare interventi a confine con l'area Ic8, in coerenza con i disposti dell'art. 25 comma 10 delle presenti N.T.A..

9. L'altezza massima e il numero di piani fuori terra realizzabili, sono variabili rispettivamente tra m 15 e m 25 e tra n° 3 e n° variabile di p.f.t. come stabilito dal P.P. approvato con D.G.R. n° 17-26650 del 15 febbraio 1999 e s.m.i..

Il rapporto di copertura è pari a 2/5, da riferire alla sommatoria delle superfici fondiarie del P.P..

10. La confrontanza rispetto a edifici esterni al S.U.E. sarà pari all'altezza del fabbricato più alto. All'interno del P.P. potranno essere concesse deroghe sulle distanze tra gli edifici.

11. I nuovi interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla Legge n. 58/63.

12. È consentita la destinazione residenziale per il proprietario e/o del conduttore e/o del custode nella quantità massima di mq 85 e mq 170 di Sun (2 alloggi) per ogni lotto di P.P. rispettivamente con superficie fino a 3000 mq o superiore a 3000 mq.

In corrispondenza dell'area PIS, la fascia di rispetto della circonvallazione viene ridotta a m 10.

Anche per l'area PIS valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 punto 10, lettera e) delle presenti N.T.A..

13. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti, ristrutturazione, demolizione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e completamento. Gli specifici interventi e le loro modalità di attuazione sono definiti nella scheda di zona.

14. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", si richiamano i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

15. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

16. Per le zone ricadenti nell'Area di Esclusione dello stabilimento LEONARDO - GLOBAL SOLUTIONS s.p.a., come delimitato sulla cartografia di P.R.G.C. osservare le prescrizioni riportate nell'art.18quinquies delle N.T.A..

Limitatamente all'area 1 del PIS, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 25 punto 10, lettera b) delle presenti N.T.A..

ARTICOLO 30bis - DISCIPLINA DEI LOCALI DA ADIBIRE A FORESTERIA NELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Nelle aree di tipo Ic, In, Ina, Ir, Ir*, PIS, Tc, Tc*, Tn, è consentito adibire a “foresteria”, col vincolo di pertinenzialità rispetto all’attività produttiva, una S_{un} massima di mq100, da adibire alle esigenze alloggiative del personale in transito nell’azienda per motivi di lavoro. Tali locali dovranno essere ricavati in idonei siti all’interno delle strutture di produzione, od a queste funzionalmente collegate. L’intervento è soggetto a Permesso di Costruire.

ARTICOLO 31 - Tc (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI)

1. Nelle aree per attività terziarie, commerciali, espositive, direzionali ed artigianali risultanti già edificate alla data di adozione delle presenti norme, sono ammesse le sottoelencate classi di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi esistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi dovranno rispettare:

a) rapporto di copertura: 2/3;

b) altezza massima m.13 e non più di 2 piani f.t.;

c) fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G.C.;

d) per gli interventi di categoria 7 dovranno essere riservate aree per attrezzature pubbliche pari all'80% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico. In deroga a quanto sopra detto, si prescrive che gli interventi di completamento su aree residuali rispetto agli strumenti urbanistici attuati possano essere eseguiti mediante Permesso di Costruire. Le quote di servizi pubblici riferite a verde e parcheggi pubblici devono sempre essere reperite sull'area stessa.

3. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $\text{Sun}/100$.

4. È ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..
5. Nelle aree ricadenti nella fascia di vincolo cimiteriale (Tc3) sono consentiti interventi edilizi limitati alle categorie 1,2,4,5a. È esclusa la residenza per il proprietario, il conduttore ed il custode.
6. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 32 - Tc* (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI E ARTIGIANALI ESISTENTI)

1. Nelle aree per attività terziarie, commerciali, ricettive, espositive, direzionali e artigianali risultanti già edificate alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi i sottonotati interventi:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazioni dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi esistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi di cui sopra sono disciplinati dall'art. 17 delle presenti N.T.A. e dovranno rispettare:

a) rapporto di copertura: 2/3;

b) fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G.C.;

c) per gli interventi di categoria 7 dovranno essere riservate aree per attrezzature pubbliche pari all'80% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, nonchè spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico.

3. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $\text{Sun}/100$.

4. Altezza massima non superiore a m. 16 e non più di 3 piani f.t.

5. È ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..

6. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 33 - Tn (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO)

1. Il P.R.G.C individua le aree per attività terziarie, commerciali espositive, direzionali ed artigianali di nuovo impianto e prevede che l'edificazione avvenga esclusivamente a mezzo di S.U.E. Sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

nuovo impianto (8);

demolizione (9);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi dovranno rispettare:

a) rapporto di copertura: 1/2;

b) aree per attrezzature pubbliche pari al 100% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, salvo garantire i disposti di cui all'art. 21, secondo comma della L.R. n° 56/77 s.m.i., nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq 10 per addetto teorico.

3. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$.

4. L'altezza massima non deve superare m. 13, con non più di 2 piani f.t.

5. È ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A..

6. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 34 - Tn* (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE DI NUOVO IMPIANTO) IN CUI È AMMESSA LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il P.R.G.C. individua le aree per attività terziarie, direzionali, ricettive, commerciali espositive, di nuovo impianto e prevede che l'edificazione avvenga esclusivamente a mezzo di S.U.E.

Sono consentiti i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

nuovo impianto (8);

demolizione (9);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura: 1/2;

b) aree per attrezzature pubbliche pari al 100% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, nonchè spazi per parcheggi privati in ragione di mq. 10 per addetto teorico.

Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $Sun/100$;

c) l'altezza massima non deve superare m. 15 , con non più di 3 piani f.t.

3. È ammessa la destinazione residenziale come specificato nell'art.16 punto 30bis delle N.T.A.. Tale possibilità non è concessa in caso di interventi di riconversione per fini residenziali di cui al successivo punto 4.

4. Nell'area di tipo Tn*1 sarà ammesso l'utilizzo residenziale totale o parziale dei suoli interessati. La capacità edificatoria per la destinazione residenziale sarà ricalcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale risultante dalla scheda di zona.

5. Lo stesso indice verrà applicato per il calcolo della capacità edificatoria massima negli interventi di tipo terziario a, b, c, d, e, f1, f2, g.

6. All'interno dell'area Tn*, anche in caso di utilizzo per fini residenziali, dovranno essere rispettati gli standards a servizi propri delle aree Tn* (100% della Sul di cui il 50% da adibire a parcheggio pubblico), che potranno essere monetizzate per la quota eccedente 25mq/ab, come previsto dall'art.21 della L.R. 56/77. I parcheggi privati dovranno essere dimensionati secondo le norme contenute nella Legge 24/03/1989 n.122.

Il calcolo relativo all'eventuale monetizzazione dei servizi di cui sopra, per la quota eccedente i 25 mq/ab, dovrà tenere conto delle quote di servizi pubblici sempre dovute in base a tutte le destinazioni d'uso consentite e previste sull'area.

I parametri di utilizzo del suolo sono quelli risultanti dalla scheda di zona.

7. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 35 - Tcr1 (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, DIREZIONALI, ESPOSITIVE, RICETTIVE O ARTIGIANALI, IN CUI SONO AMMESSE DESTINAZIONI DI TIPO RESIDENZIALE)

1. Nelle aree per attività terziarie, commerciali, direzionali, espositive, ricettive o artigianali in cui sono ammesse destinazioni di tipo residenziale, risultanti già edificate alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi i sottoelencati interventi:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi esistenti(5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

nuovo impianto (8);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi di cui sopra sono disciplinati dall'art. 17 delle presenti N.T.A. e dovranno rispettare:

- a) rapporto di copertura: 2/3;
- b) fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G.C. per le aree di completamento;
- c) per gli interventi di categoria 7 dovranno essere riservate aree per attrezzature pubbliche pari all' 80% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. n° 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, salvo garantire i disposti di cui all'art. 21, secondo comma della L.R. n° 56/77 s.m.i., nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq 10 per addetto teorico.
- d) Per gli interventi di nuovo impianto, ad esclusione delle destinazioni residenziali, per le quali troveranno applicazione gli standard di cui in prosieguo, la dotazione di aree per servizi ed attrezzature sociali dovrà essere pari al 100% delle Sul di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico.

3. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $S_{un}/100$.

4. Altezza massima e n° di piani f.t. come da scheda di zona.

5. Sono ammesse categorie e modalità d'intervento previste dal 1 comma del presente articolo.
6. È consentito l'utilizzo parziale a scopi residenziali, fino a un massimo del 50% della capacità edificatoria, con le prescrizioni contenute nelle schede di zona.
7. Gli interventi di completamento sui lotti parzialmente edificati, catastalmente risultanti alla data di adozione della presenti norme, non sono soggetti a SUE, solamente per modesti ampliamenti igienico funzionali nel limite del 20% della superficie utile netta esistente con mq 25 sempre concessi. Tutti gli interventi che eccedono tali limiti saranno sottoposti a S.U.E. di iniziativa privata qualunque sia l'ambito di intervento.
8. La capacità edificatoria massima dell'area è comprensiva delle Superfici Utili Lorde esistenti.
9. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 36 - Tcr2 (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE O ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO IN CUI SARANNO AMMESSE DESTINAZIONI DI TIPO RESIDENZIALE)

1. Il P.R.G.C. individua le aree per attività terziarie, direzionali, ricettive, commerciali, espositive, artigianali di nuovo impianto, in cui saranno ammesse destinazioni di tipo residenziale, e prevede che l'edificazione avvenga esclusivamente a mezzo di S.U.E..

Sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso ed utilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

nuovo impianto (8);

demolizione (9);

sostituzione edilizia (11).

2. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura: 1/2. Lo stesso è riferito a fabbricati sino a 2 piani fuori terra. In presenza di edifici a destinazione diversa o mista aventi, variabilmente, da 1 a 4 piani fuori terra il rapporto relativo alla superficie coperta dovrà essere verificato ipotizzando un ingombro planimetrico di un edificio con due piani fuori terra se superiore a quello di progetto. Fermi restando il rapporto di copertura e la massima capacità edificatoria residenziale suddetti è fatta, comunque, salva la possibilità di sviluppare una maggiore superficie di calpestio -con un numero medio di piani superiore a due- nel limite del 10% della capacità edificatoria di zona calcolata come sopra limitatamente alle sole attività economiche ammesse con individuazione delle relative aree e standard secondo le modalità riportate nelle schede di zona.
- b) aree per attrezzature pubbliche pari al 100% della superficie utile lorda, così come stabilito dall'art. 21 della L.R. n° 56/77 e successive m.e.i., di cui almeno la metà da adibire a parcheggio pubblico, salvo garantire i disposti di cui all'art. 21, secondo comma della L.R. n° 56/77 s.m.i., nonché spazi per parcheggi privati in ragione di mq 10 per addetto teorico. Il numero degli addetti teorici si ottiene dal rapporto $S_{un}/100$;
- c) l'altezza massima non deve superare i:

- m 11.50 e non più di 2 piani fuori terra per edifici ad uso residenziale;
 - m 13.00 e non più di 2 piani fuori terra per edifici con destinazioni diversa o mista;
- Per edifici a destinazione diversa o mista sono ammessi, comunque, sino a quattro piani fuori terra per un'altezza massima di m. 13.

3. È consentito l'utilizzo parziale a scopi residenziali, fino ad un massimo del 50% della capacità edificatoria. In tale caso si applicherà la normativa prevista per le aree Cr.
4. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 36bis – RICLASSIFICAZIONE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AD AVVENUTO COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN P.R.G.C.

1. Le aree In, Ic, Tn, Tn*, Tcr1, Tcr2, man mano che avranno esaurito la capacità edificatoria, loro attribuita dal P.R.G.C. ed avranno adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla connessa convenzione edilizia, saranno automaticamente considerate a capacità insediativa esaurita, per le quali saranno consentiti i seguenti tipi di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

ristrutturazione edilizia di tipo (5a, 5d, 5g);

demolizione (9);

ristrutturazione urbanistica (6);

completamento (7);

sostituzione edilizia (11).

2. Le aree In, Tn, Tn*, Tcr1, Tcr2, nelle quali in seguito all'attuazione di uno o più S.U.E. risulti ancora da utilizzare una St residua inferiore a 5000 mq, potranno essere assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato.

3. Il richiedente il Permesso di Costruire dovrà impegnarsi al completamento delle opere di urbanizzazione previste nel comparto ed alla cessione al Comune delle aree a servizi nella quantità stabilita per le rispettive aree normative.

4. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 37 - Nf (NUCLEI FRAZIONALI)

1. Per i nuclei frazionali, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed utilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

completamento (7);

demolizioni (9).

2. È concesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali dei volumi rustici diversamente destinati, escluse le tettoie aperte.

3. Per gli edifici d'abitazione esistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare, il recupero ad uso abitativo del sottotetto, anche ai fini della formazione di nuova unità abitativa, è disciplinato dai successivi artt. 66 e 66bis.

4. L'altezza del sottotetto non verrà presa in considerazione nella verifica delle confrontanze, distanze dai confini, arretramento stradale, numero piani, altezza fabbricato, né sarà conteggiato l'incremento di Sul ai fini del calcolo della capacità edificatoria ammessa nei limiti indicati dai successivi articoli 66 e 66bis.

5. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria massimo 0.14mq/mq;

b) rapporto di copertura 1/4;

c) altezza massima consentita m. 8.5 e non più di 2 piani f.t;

d) confrontanze come da D.M. 02/04/1968 n.1444, art. 9, con un minimo di m. 10;

- e) allineamenti in atto o previsti dal P.R.G.C. o, in difetto, distanze dai confini stradali come da D.M. 02/04/1968 n.1444, art. 9, penultimo comma, se non in contrasto col D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, che modifica il D.P.R. 495/1992.
6. Nei nuclei frazionali sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) residenza;
 - b) attività distributive di generi vari a servizio della residenza (commercio al dettaglio), depositi di generi alimentari;
 - c) attività artigianali;
 - d) abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali;
 - e) attrezzature pubbliche o riservate ed attività collettive.
7. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 38 - Nr (NUCLEI RURALI)

1. Per i nuclei rurali sono consentite le seguenti categorie di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

completamento (7).

2. È ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali di volumi rustici diversamente destinati, escluse le tettoie aperte.

3. Per gli edifici d'abitazione esistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare, il recupero ad uso abitativo del sottotetto, anche ai fini della formazione di nuova unità abitativa, è disciplinato dai successivi artt. 66 e 66bis.

4. L'altezza del sottotetto non verrà presa in considerazione nella verifica delle confrontanze, distanze dai confini, arretramento stradale, numero piani, altezza fabbricato, nè sarà conteggiato l'incremento di Sul ai fini del calcolo della capacità edificatoria ammessa.

5. Gli interventi edilizi dovranno rispettare:

a) Indice di utilizzazione fondiario 0.14 mq/mq;

b) rapporto di copertura 1/6;

c) altezza massima m. 8.5 e non più di 2 piani f.t.;

d) confrontanze come da D.M. 02/04/1968 n. 1444, art. 9, con un minimo di m.10;

e) allineamenti in atto o previsti dal P.R.G.C. o, in difetto, distanze dai confini stradali come da D.M. 02/04/1968 n.1444, art. 9, penultimo comma, se non in contrasto col D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, che ha modificato il D.P.R. 495/1992,

6. L'edificazione di tipo rurale è soggetta ai parametri ed alla normativa prevista per le zone Ae.
7. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
8. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 39 - Nc (NUCLEI CASCINA)

1. Il P.R.G.C. individua sul territorio i nuclei cascina in attività, per i quali sono ammessi interventi conservativi o di recupero.

La richiesta di eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici o volumi che non presentino caratteristiche di interesse storico o documentario, deve essere giustificata da reali motivi di recupero funzionale, ammesso solo quando non vi sia la possibilità di idonea utilizzazione delle strutture esistenti.

2. Sono invece consentite le seguenti tipologie d'intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico-conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso e riutilizzo dei volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e).

2bis. La ristrutturazione edilizia complessa (5g) è consentita esclusivamente nel caso di cessazione definitiva dell'attività agricola.

3. Nelle aree Nc. è vietato l'uso di materiali di copertura, di rivestimenti e di finizione, nonché di recinzioni in contrasto con l'ambiente.

L'Amministrazione Comunale si riserva di definire l'ammissibilità dei materiali caso per caso, facendo riferimento alla tipologia prevalente nella zona, fatte salve le norme di cui all'art. 25 della L.R. n° 56/77 e successive m.e.i., sentito il parere della C.E. (ove nominata), se dovuto.

Nel caso di opere rientranti nelle categorie 5c e 5e, dovrà essere presentato, per il rilascio del Permesso di Costruire, uno studio sulle caratteristiche storico ambientali del contesto ove è sito l'intervento in progetto.

4. Le presenti norme tutelano il portale della Cascina La Favorita, che non potrà essere demolito, modificato o comunque alterato rispetto alle forme architettoniche e decorative attuali.

5. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

6. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 40 - Ae. (AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA)

1. Il P.R.G.C. definisce " aree per l'attività agricola" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti N.T.A risultino effettivamente a quei fini utilizzate (art. 25 L.R. n.56/77 e successive m.e.i.) e non siano diversamente destinate dal piano.

2. Nelle aree agricole sono consentiti interventi di:

a) EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO RURALE DA DESTINARE:

-agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975 n.153 e 10 maggio 1976 n.52, delle L.R. 12 maggio 1975 n.27 e 23 agosto 1982 n.18, anche nella qualità di soci di cooperative agricole;

-ai proprietari dei fondi e a chi abbia valido titolo, purchè il fabbricato sia ad esclusivo uso degli imprenditori agricoli o dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

-agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata;

b) ATTREZZATURE CONNESSE CON L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA:

-silos, serre, stalle, allevamento cavalli, scuderie, maneggi anche coperti, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc;

c) INFRASTRUTTURE, STRUTTURE ED ATTREZZATURE PER:

-la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

3. Sono ammessi altresì gli allevamenti zootecnici alle seguenti condizioni:

a) non sia superato il rapporto di 40 ql. di peso vivo di bestiame da allevamento per ha. di superficie aziendale;

b) l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a m. 50 dalle abitazioni di terzi.

4. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quando è superato il rapporto di 40 ql. di peso vivo di bestiame da allevamento per ha. di superficie aziendale.

In tal caso la distanza minima tra capannoni in cui gli animali vengono allevati e le abitazioni di terzi è stabilita in m. 100, mentre per l'abitazione del conduttore tale limite è previsto in m. 25.

5. La possibilità di nuova edificazione nelle aree agricole, compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti, è riferita agli appezzamenti componenti l'azienda agricola.

Nella richiesta di Permesso di Costruire, l'avente titolo, ai sensi dei commi precedenti, deve indicare il proprio centro aziendale e gli appezzamenti che in conformità alle norme di legge intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i confini topografici del proprio centro aziendale, sulla base di delimitazioni fisiche esistenti e rilevabili in maniera inequivocabile.

Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale, rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.

Il rapporto massimo di copertura è fissato, per le aree agricole, in ragione di 1/3 e comprende tanto i fabbricati destinati in tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli. Nel calcolo del rapporto massimo di copertura sono comprese anche le strutture per l'allevamento di cavalli, scuderie e maneggi.

La capacità edificatoria è riferita per ogni azienda agricola, alla Superficie fondiaria di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ricadenti nell'ambito comunale, nonché di altri terreni siti nel territorio di Comuni contermini, purchè situati nel raggio di 10 km. dal centro aziendale. Tutte le aree la cui Sul ammessa è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

6. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Il trasferimento della capacità edificatoria per la residenza non è ammessa tra aziende diverse.

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

- a) fondi a colture protette in serre fisse, 0.02 mq/mq;
- b) fondi a colture orticole o floricole specializzate, 0.02 mq/mq;
- c) fondi a colture legnose specializzate, 0.01 mq/mq;
- d) fondi a seminativo ed a prato, 0.007 mq/mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, 0.0004 mq/mq, in misura non superiore a 5 ha. per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo pastorali, 0.0004 mq/mq, col limite inderogabile di 500 mq. di superficie utile di alloggi per azienda.

7. In ogni caso, la Sul per la residenza al servizio dell'azienda, non deve nel complesso essere superiore a 500 mq.

8. Dovranno essere altresì osservate le seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dai confini m. 7.50, ridotta, anche con riferimento ai disposti del successivo art.58, a m.5,00 limitatamente ai fabbricati aventi destinazione esclusivamente residenziale a servizio dell'azienda;
- b) confrontanza minima m. 10;
- c) allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G.C. o, in difetto, distanze dal confine stradale stabilite dal D.M. 01/04/1968 n. 1404, se non in contrasto col D.P.R. 26 aprile 1993 N. 147, che ha modificato il D.P.R. 495/92.

9. I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione, non sono computati nel calcolo della capacità edificatoria residenziale.

Detti fabbricati dovranno comunque rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamenti sopra indicati.

10. Le concimaie non potranno essere realizzate a distanza inferiore a m. 25 dai locali di abitazione del proprietario e m. 50 dalle abitazioni di terzi.

11. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto, documentate;
- c) il vincolo del trasferimento della Sul realizzabile sulla Superficie fondiaria convenzionale all'immobile in progetto;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere b), c), d), e) dall'art.17 del D.P.R. 380/2001, nonchè per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, e per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

13. Nelle aree di tipo Ae, sono consentiti interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 7, 8, con Permesso di Costruire e ~~Denuncia di Inizio Attività~~.

14. Gli imprenditori rurali non a titolo principale, riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78, possono eseguire, negli edifici agricoli esistenti, interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g, 7.

15. Nei casi e secondo le procedure previste dall'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 e successive m.e.i. è ammesso il riutilizzo a scopi residenziali degli edifici diversamente destinati, conseguibile con interventi di categoria 5b, purchè sussistano le condizioni di cui all'art. 3 delle N.T.A.

16. In sede di formazione dei P.P.A. ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i. possono essere individuate aree destinate all'allevamento intensivo di animali.

17. Per gli edifici residenziali di tipo agricolo, il computo della capacità edificatoria eseguito in base agli indici di densità fondiaria previsti dal comma 12 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive m. e.i., sarà eseguito, per ogni singola azienda, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

18. Nel computo della capacità edificatoria degli edifici di tipo agricolo non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini serre e locali per la lavorazione di prodotti della terra.

19. È consentito includere nell'ambito pertinenziale delle residenze i terreni adibiti a giardino delle medesime, ancorchè classificati urbanisticamente come agricoli. Tali terreni possono essere recintati esclusivamente con reti metalliche infisse su fondazioni non emergenti dal piano di campagna. Sono altresì vietate opere di impermeabilizzazione del suolo e, in particolare, la realizzazione di piscine o di altri manufatti che non si configurino come attività edilizia libera.

20. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla cartografia di P.R.G.C..
21. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.
22. Per le aree ricadenti all'interno dell'area di esclusione dello stabilimento LEONARDO-GLOBAL SOLUTIONS spa, come delimitate nella cartografia di P.R.G.C., verificare le prescrizioni riportate all'art. 18quinquies delle N.T.A..

ARTICOLO 40 bis – Ae1 (ORTI URBANI IN AREA AGRICOLA)

1. Nell'area agricola Ae1, è consentita la realizzazione di orti urbani con le seguenti caratteristiche:
 - a) che siano delimitati da siepi di altezza non superiore a m. 1.50, e non da recinzioni fisse;
 - b) che ogni orto non superi complessivamente la superficie di mq. 500 e, per gli orti posti in batteria, il numero complessivo non sia superiore a 10;
 - c) che in ogni orto potrà essere realizzato un deposito attrezzi prefabbricato, in struttura lignea, facilmente smontabile in caso di cessazione dell'attività, della superficie lorda massima in pianta di mq 5. Sono escluse costruzioni precarie eseguite con materiali di recupero, baracche e simili.
2. La realizzazione degli orti urbani è soggetta a preliminare Comunicazione di Inizio Lavori, corredata di allegato grafico esplicativo.
3. Trattandosi di area interamente compresa nella fascia di rispetto ferroviaria, dovrà essere rispettata la specifica normativa emanata dall'ente gestore del servizio, al quale dovrà essere comunque chiesta apposita autorizzazione per la realizzazione delle previste costruzioni.
4. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
5. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 41 - ATTIVITÀ RICETTIVE IN AZIENDE AGRICOLE

1. L'apertura e l'esercizio delle attività ricettive in aziende agricole, correntemente identificate come "agriturismo", sono disciplinate dalla Legge regionale n. 2 del 23 febbraio 2015 e regolamento attuativo.
2. Nelle aziende agricole sono consentiti i sottoelencati interventi, finalizzati all'allestimento di alloggi da dare in locazione a scopi agrituristici:
 - manutenzione ordinaria (1);
 - manutenzione straordinaria (2);
 - modesti ampliamenti (3);
 - restauro e risanamento conservativo (4);
 - ristrutturazione edilizia leggera (5a);
 - ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);
 - ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);
 - ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);
 - ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);
 - ristrutturazione edilizia complessa (5g).
3. I vani da destinare ad attività agrituristica dovranno essere ricavati all'interno dei corpi di fabbrica esistenti, recuperando anche locali non più utilizzati ai fini agricoli.
4. Sono ammesse modificazioni della quota del piano d'imposta delle falde dei tetti, con incremento massimo di m 1,00 rispetto all'esistente, per l'adeguamento del sottotetto alle prescrizioni di legge, al fine di consentirne l'uso a scopi ricettivi, nonché il recupero per gli stessi fini, delle tettoie aperte.
5. L'intervento, comunque, non dovrà interessare gli spazi destinati all'attività agricola.
6. Per le aree ricadenti all'interno dell'area di esclusione dello stabilimento LEONARDO-GLOBAL SOLUTIONS spa, come delimitate nella cartografia di P.R.G.C., verificare le prescrizioni riportate all'art. 18quinquies delle N.T.A..
7. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art. 18quater, comma 2.

ARTICOLO 42 - Ep. (AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO AGRICOLO)

1. Le aree adibite a colture arboree da vivaio sono disciplinate dal precedente articolo 40.
2. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte delle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 43 - Aei. (AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA INTERCLUSE NEL TESSUTO EDIFICATO)

1. Le aree Aei sono parti del territorio, destinate a colture agricole intercluse in zone residenziali e con vocazione a costituirne il potenziale completamento.
2. Sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di:
 - manutenzione ordinaria (1);
 - manutenzione straordinaria (2);
 - modesti ampliamenti (3);
 - restauro e risanamento igienico conservativo (4);
 - ristrutturazione leggera (5a);
 - ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);
 - ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti(5c);
 - ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);
 - ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);
 - ristrutturazione edilizia complessa (5g).
3. Sono consentiti interventi di completamento e nuovo impianto per riconversione ad uso abitativo di aree ed immobili, che dovranno essere disciplinati da Piano Esecutivo Convenzionato la cui superficie territoriale minima non potrà essere inferiore a mq. 5.000.
I parametri sono quelli indicati nella scheda di zona, riferiti alle attigue aree residenziali.
4. Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso di aree ed immobili con interventi di categoria 7, 8, è fatto obbligo di cedere aree per servizi sociali nella misura di 15 mq per abitante, con monetizzazione della quota restante. Per l'esecuzione di tali interventi è altresì ammessa la demolizione di costruzioni esistenti che non siano di interesse ambientale.
- 4.bis In sede di formazione del P.E.C. il parametro edificatorio della zona Br presa a riferimento viene assunto come indice territoriale.
5. In tali aree, nelle quali è prevedibile la cessazione dell'attività agricola, è comunque esclusa la realizzazione e il potenziamento delle strutture di tipo agricolo quali stalle, concimaie, ecc..
6. Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle mappe di vincolo aeroportuali, come definito nell'art.18quater, comma 2.

ARTICOLO 43bis - TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

1. I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti contigui e non, compresi in aree residenziali anche se con classificazione diversa, fermi restando le altezze massime e il rapporto di copertura prescritti per le singole aree di atterraggio della capacità edificatoria (cfr. elaborato Tavola 18 Schede di Zona); la volumetria residenziale trasferita può incrementare quella delle aree di atterraggio nei seguenti limiti:
 - a) nelle aree Br (limitatamente ai lotti adeguatamente accessibili e urbanizzabili) in misura non superiore al 20%, nel rispetto di If massimo pari a 0,40 mq/mq
 - b) nelle aree Cr e Br(e) in misura non superiore al 25%, nel rispetto di If massimo pari a 0,50 mq/mq
2. I trasferimenti di cui alla lettera a) sono subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di vincolo non aedificandi sul terreno cedente, per le quote di capacità edificatoria trasferite

PARTE SESTA

STANDARDS URBANISTICI, SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

ARTICOLO 44 - DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI IN AREE PER SERVIZI SOCIALI

1. Ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive m.e.i, il P.R.G.C. stabilisce le aree da destinare a servizi sociali di livello locale.

2. AREE Br*,Cr:

25 mq./ab, con un minimo di 2.5 mq./ab di aree da destinare per parcheggi pubblici.

3. Su richiesta del concessionario, in sede di formazione di SUE l'Amministrazione ha la facoltà di ammettere la monetizzazione di aree per servizi, fino ad un massimo di mq. 10 per abitante.

4. L'amministrazione Comunale ha facoltà di rifiutare le aree destinate a servizi nei SUE, allorché le ritenga non idonee per dimensioni, forma od ubicazione, imponendo la monetizzazione in misura non superiore a 10 mq/ab, sempre garantendo la dotazione di parcheggi e verde pubblico ai sensi del successivo comma.

La dotazione di parcheggi pubblici di 2,5 mq ad abitante di cui alla lettera d), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e di verde pubblico di 12,5 mq per abitante di cui alla lettera c), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n° 56/77, dovranno essere reperiti all'interno dei perimetri degli SUE..

La restante quantità di standards urbanistici, fino al raggiungimento della quota di 25 mq per abitante, potrà essere monetizzata nei limiti del presente articolo.

Per le aree residenziali soggette ad atterraggio delle capacità edificatorie aggiuntive, provenienti da cessione a titolo gratuito di aree a servizi, valgono le disposizioni di cui all'art.24bis.

5. AREE In,Ina:

20% della Superficie territoriale, di cui il 50% a parcheggi pubblici;

6. AREA PIS:

Le aree da destinarsi a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., sono stabiliti nella misura del 20% della Superficie territoriale, di cui il 25% a parcheggi pubblici, per le attività di tipo produttivo o terziario. Dovranno essere conformi anche ai vigenti disposti in materia di attività commerciale di cui all'art. 21, 2° comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i., qualora abbiano a sussistere i presupposti relativi operandosi specifica variante al Piano Particolareggiato.

7. AREE Ic,Ir:

10% della Superficie fondiaria, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici, interamente monetizzabili per interventi di completamento qualora non vengano individuate aree a servizi convenientemente fruibili a giudizio dell'amministrazione.

8. AREE Ir*:

per le attività commerciali 100% della Sul, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici.

9. Per le attività industriali/artigianali, 10% della superficie fondiaria, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

10. AREE Tn,Tn*:

100% della superficie utile lorda, con un minimo del 50% dalla Sul per parcheggi pubblici, interamente monetizzabili per interventi di completamento qualora non vengano individuate aree a servizi convenientemente fruibili a giudizio dell'amministrazione;

11. AREE Tc,Tc*:

80% della Sul, di cui la metà destinata a parcheggi pubblici, interamente monetizzabili per interventi di completamento qualora non vengano individuate aree a servizi convenientemente fruibili a giudizio dell'amministrazione;

12. Nelle aree In, Ina, PIS, Ic, Ir, Tn, Tn*, Ir*, Tc, Tc*, Isp, su richiesta del concessionario, in sede di formazione di SUE l'Amministrazione ha la facoltà di ammettere la monetizzazione di aree per servizi, fino ad un massimo del 20% di quelle previste dalle presenti N.T.A. Il parametro relativo al rapporto di copertura dovrà essere verificato non tenendo conto delle aree monetizzate. Tale criterio troverà applicazione anche per l'ultimo comma del presente articolo.

Per l'area Tn1*, per le destinazioni residenziali, valgono le prescrizioni di cui all'art.34 punto 6 delle presenti N.T.A..

12.1 Per gli interventi di completamento, da attuarsi nelle zone Tc e Tc*, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, trovano applicazione ad ogni effetto, il precedente Comma 12 e le altre disposizioni delle presenti N.T.A. e delle schede di zona.

13. Negli insediamenti commerciali e direzionali localizzati all'interno del Centro Storico e nelle zone di ristrutturazione urbanistica o di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie utile lorda, di cui la metà sarà destinata a parcheggi pubblici, reperiti anche in apposite attrezzature interrato, purchè la realizzazione di queste non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

14. In tutti gli altri casi, ai sensi dell'art.21, secondo comma della L.R. 56/1977, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio (e conseguente superficie), ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 dell'art.25 dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/99, come modificato dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012. La restante parte può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti ed attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art.21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Per i casi non contemplati nella presente normativa, si fa riferimento all'art.25 dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/99, come modificato dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella contenuta nell'allegato A della suddetta D.C.R..

Il coefficiente di trasformazione in unità di superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

15. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'art.6 dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/99, come modificato dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'art.17 dell'allegato suddetto, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella allegata all'art.25 della suddetta deliberazione; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21 1° comma, numero 3 della L.R. 56/77.

16. Dette normative sono vincolanti nella formazione di S.U.E.

17. Nelle aree Ic, In, Ina, Ir, Ir*, Tn, Tn*, le dotazioni di servizi ed attrezzature a livello comunale richieste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i., possono essere reperite anche in aree attigue, purchè destinate dal P.R.G.C. a pubblici servizi pertinenti. Parimenti dicasi per la zona Tcr2 con le modalità riportate nelle presenti norme e nella relativa scheda di zona.

ARTICOLO 45 - S. (AREE PER SERVIZI A LIVELLO COMUNALE) REITERAZIONE DEI VINCOLI DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI NELLA 2° VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.. REITERAZIONE DEI VINCOLI PER LE NUOVE AREE PER SERVIZI E ORTI URBANI.

1. La variante al P.R.G.C. localizza e disciplina le aree destinate alle attrezzature e ai servizi sociali, con le seguenti precisazioni:

a) AREE DI E.E.P. INDIVIDUATE IN SEDE DI FORMAZIONE DI S.U.E:

nelle aree Cr, oltre a quanto stabilito nel precedente articolo 44 delle presenti N.T.A. nonché alle ulteriori indicazioni che l'Amministrazione si riserva di impartire in fase di elaborazione del SUE, potrà essere destinata ad edilizia di tipo economico e popolare ai sensi della legge 167/62, ovvero ad interventi di edilizia convenzionata di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, una quota di volumetria nella quantità indicata dalle schede di zona.

b) AREE DI TIPO S. INDIVIDUATE DAL P.R.G.C.:

nelle aree individuate dal P.R.G.C. sono vincolanti le localizzazioni planovolumetriche e le superfici che si rilevano graficamente in cartografia, le prescrizioni delle presenti N.T.A. per le singole aree, nonché le destinazioni attribuite nelle schede di zona.

Nelle aree di tipo S a livello comunale, individuate cartograficamente nel P.R.G.C., attigue a S.U.E. di iniziativa pubblica, sono consentite modifiche planimetriche che non modifichino le superfici loro attribuite.

2. Per le aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, terziari, direzionali, ricettivi ed espositivi, sono vincolanti le quantità risultanti dall'applicazione degli appositi parametri normativi, le destinazioni specifiche e le prescrizioni cui al precedente art.44. Il posizionamento di dette aree riportato negli elaborati grafici della variante è da ritenersi di massima e potrà subire modificazioni in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3. Lo stesso criterio si applica per le aree residenziali Cr e Br*.

4. Nelle aree per servizi è ammessa la localizzazione, compatibilmente con le destinazioni specifiche delle stesse previste dalle presenti norme, di strutture private di interesse generale, da convenzionarsi col Comune in maniera che sia assicurato l'utilizzo gratuito per finalità pubbliche.

5. Ai sensi dell'art. 9 comma 4 del DPR 08/06/2001 n°327, e con la procedura di cui al D.P.R. stesso, i vincoli espropriativi sulle aree destinate a servizi sociali nelle previsioni della 2° Variante strutturale al P.R.G.C., di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive m.e.i. sono reiterati, nel rispetto dei criteri di perequazione urbanistica. Il Comune si impegna ad istituire un apposito capitolo di bilancio per far fronte ad eventuali richieste di indennizzo da parte dei proprietari dei terreni interessati dai vincoli espropriativi reiterati.

6. Per le aree a servizi dismesse al Comune a titolo gratuito si richiamano i contenuti del già citato art.24bis delle N.T.A..

7. Nelle aree destinate a pubblico servizio, il Comune potrà consentire, con delibera Consiliare e previo convenzionamento, la concessione in uso delle aree relative per la realizzazione di orti urbani aventi le seguenti caratteristiche:

- a) che siano delimitati da siepi di altezza non superiore a m. 1.50, e non da recinzioni fisse;
- b) che ogni orto non superi complessivamente la superficie di mq. 500 e, per gli orti posti in batteria, il numero complessivo non sia superiore a 10;

- c) in ogni orto potrà essere realizzato un deposito attrezzi prefabbricato, in struttura lignea, facilmente smontabile in caso di cessazione dell'attività, della superficie lorda massima in pianta di mq 5. Sono escluse costruzioni precarie eseguite con materiali di recupero, baracche e simili.
- 8. La realizzazione degli orti urbani è soggetta a preliminare Comunicazione di Inizio Lavori, corredata di allegato grafico esplicativo.
- 9. I terreni destinati ad orti urbani non potranno essere catastalmente frazionati.
- 10. Nel convenzionamento dovranno essere stabiliti i termini temporali dell'utilizzo del suolo per uso orti urbani e la possibilità unilaterale del Comune di revocare in qualsiasi momento la concessione dell'area.
- 11. La concessione in uso delle aree per orti urbani potrà avvenire nei limiti della quota eccedente lo standard minimo previsto dalla normativa per i servizi secondari.
- 12. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..
- 13. Per le zone ricadenti nell'Area di Esclusione dello stabilimento LEONARDO - GLOBAL SOLUTIONS s.p.a., come delimitato sulla cartografia di P.R.G.C. osservare le prescrizioni riportate nell'art.18quinquies delle N.T.A..

ARTICOLO 46 - F.(AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE)

1. La variante al P.R.G.C. conferma in linea di massima le aree per le attrezzature ed i servizi sociali di interesse generale esistenti, e ne prevede di nuove.
2. L'edificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi sociali a livello generale, avverrà nel rispetto sia delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, artt. 8 e 9, sia delle prescrizioni per gli interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 5d, 5h, 7 e 8, secondo le specificazioni indicate nelle schede di zona.
3. Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree tipo F, ed aventi altra destinazione (ad esempio agricola, residenziale), sono ammesse le categorie di interventi 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c.
4. Nella parte di territorio inserita nel vincolo del pre-parco della Mandria, si applica la normativa di cui alla L.R. 21/08/78 n. 54.
5. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico si applica la normativa di cui al successivo art. 51.

ARTICOLO 47 - FP. 1-2 PARCHI URBANI E COMPRENSORIALI

1. Le aree Fp. 1 (sponde del torrente Stura), destinate a parco urbano e comprensoriale, sono soggette a vincolo idrogeologico e di tutela dei valori ambientali.

In esse dovrà essere osservata la disciplina di cui agli artt. 50 e 51 delle presenti N.T.A.

2. Le aree di tipo Fp. 2 (sponde del torrente Banna) destinate anch'esse a parco urbano e comprensoriale, soggette a vincolo di tutela ambientale e vincolo idrogeologico, sono disciplinate dagli artt. 50 e 51 delle presenti N.T.A.

ARTICOLO 48 - Isp. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1. Il P.R.G.C delimita le aree private destinate ad attività sportive.
In tali aree sono ammessi i seguenti tipi di intervento, ad esclusivo servizio delle attività sportive (spogliatoi, servizi igienici, locali per attività ricreative ecc.):

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazioni dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

completamento (7);

nuovo impianto (8).

2. Si definiscono i seguenti parametri d'intervento:

Uf mq/mq 0.17

Rc. 1/4

Pft.n.2

H. m.7.50

3. Per le aree a servizi in presenza di P.E.C. trovano attuazione i disposti dell'art. 44 applicati alle aree In, Ina, PIS.

ARTICOLO 49 - It. AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Il P.R.G.C. individua le aree per le attrezzature ed i servizi di interesse generale esistenti e previsti, nella misura richiesta dalle normative vigenti in materia, riferite a ciascuna singola destinazione, e così distinte:

- a. aree per impianti ed attrezzature TELECOM - ENEL;
- b. aree per pozzi di captazione;
- c. aree per depuratori fognari.

2. L'edificazione nelle aree per gli impianti ed i servizi di cui sopra avverrà nel rispetto della normativa vigente per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni urbanistiche ed edilizie previste dalla presente variante al P.R.G.C. per le singole zone omogenee.

Gli interventi ammessi in dette aree sono:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi esistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

completamento (7);

nuovo impianto (8).

5. Gli impianti e le attrezzature elencate nell'art. 51, lettere c, d, e, q, s, t, della L.R. 56/77 e successive m.e.i., potranno essere localizzati in aree a diversa destinazione, nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate.

ARTICOLO 50 - aa. (AREE DI VALORE AMBIENTALE)

1. Il P.R.G.C. individua le aree agricole di valore ambientale di cui si intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio rurale.

In dette aree non sono ammessi nuovi insediamenti.

2. La volumetria derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria relativo alle aree agricole comprese nella classificazione ambientale di cui sopra, può essere oggetto di trasferimento.

La cubatura così trasferita potrà essere utilizzata dal proprietario richiedente o da chi ne acquisisce il diritto, con le limitazioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive m.e.i.

3. È ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali.

4. Per le aree ricadenti entro il confine del pre-parco La Mandria valgono le disposizioni di cui alla L.R. 54/78.

5. Le presenti norme tutelano altresì alcuni esemplari di essenze arboree, di particolare pregio per età, caratteristiche o significato nel contesto ambientale, che non potranno essere abbattuti o danneggiati, individuati con un asterisco nelle planimetrie scala 1:2000.

6. Nelle aree agricole comprese tra il concentrico ed il torrente Banna, ritenute di alta valenza ambientale, il Comune potrà localizzare percorsi naturalistici pedonali e/o ciclabili, utilizzando strade interpoderali e vicinali esistenti, opportunamente infrastrutturate.

In via preferenziale la scelta dei percorsi sarà effettuata col consenso dei proprietari e non porrà vincoli di tipo urbanistico ai sedimi relativi.

La localizzazione è demandata a successivo studio degli itinerari e non comporterà variante al P.R.G.C.

ARTICOLO 51 - ai. (AREE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO) ED AREE ASSOGGETTATE AL P.S.F.F.

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, e/o assoggettate al P.S.F.F. non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'articolo 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n°3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, al rilascio di autorizzazione in base ai disposti della L.R. 09/08/1989 N. 45 e s.m.i..

2. Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di S.C.I.A. è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente. In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a. nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvano a funzione di salubrità o di difesa dei terreni;
- b. in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

3. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, possono comunque essere realizzate su autorizzazione degli organismi preposti dalla normativa vigente, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le opere previste dal Piano Territoriale quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali e normative vigenti.

4. Per le aree di P.R.G.C. specificatamente individuate (Ie, F, aa) , ricadenti nel vincolo idrogeologico, valgono le prescrizioni relative al piano, salvo i disposti di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/1923 e dell'art. 30 L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Per le aree incluse entro il confine del pre-parco La Mandria, trovano comunque applicazione le disposizioni di cui alla L.R. 54/78.

5. Per il torrente Stura la "Carta dei dissesti idrogeologici" (Tavola n°3 della prima variante al P.R.G.C.), individua tre fasce fluviali classificate come segue ai sensi dell'articolo 5 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Stralcio delle Fasce Fluviali:

- a) FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (FASCIA A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'allegato 3 delle N.di A. del Piano Stralcio, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- b) FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'allegato 3 delle N. di A.;
- c. AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento come definita nell'allegato 3 delle N.di.A.

1) Nella "Carta di sintesi o dell'inedificabilità" (Tavola n°4 della prima variante al P.R.G.C.), sono evidenziate anche sulla base delle indicazioni del P.S.F.F.:

- a) le aree inedificabili esenti da condizionamenti morfologici e idrogeologici negativi;
- b) le aree edificabili con opportuni interventi di difesa idraulica localizzati o con particolari accorgimenti di tipo costruttivo;
- c) le aree inedificabili.

2) Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi commi;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di dieci metri dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

3) Nella fascia A sono consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione per quantitativi a 150 mc annui;
- e) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g) le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo di cui alla Legge n. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4) Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato, e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità della fondazione dell'argine.

5) Nella fascia B sono consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibili, dei fattori incompatibili di interferenza antropica,
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione di fascia;
- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di Sul o Sc, secondo i parametri di piano applicabili, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di Sul, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi;
- f) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti di attività economiche, ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

6) Gli interventi consentiti nella fascia B debbono assicurare il mantenimento od il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

7) All'interno delle fasce A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono avere luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

8) I territori delle fasce A e B sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e limitazioni:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'articolo 5, comma 2 lettera a) della legge 17 agosto 1942 n°1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati si applicano le norme di cui ai precedenti numeri 8 lettera g) e 10 lettere d), e), f);
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende quello di cui all'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n°865, ovvero le aree edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le libere di frangia.

9) All'interno delle fasce A (limitatamente al torrente Banna) B e C è sempre ammessa la realizzazione di recinzioni a giorno (con cordolo completamente interrato) verificati i disposti di cui al precedente punto 9 lettera a).

10) Nella fascia C è consentita la realizzazione di nuove opere secondo le destinazioni ammesse dal P.R.G.C. con le seguenti prescrizioni:

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

- b) modesto innalzamento del piano di campagna o costruzioni su pilotis, affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, e non costituiscano un aumento del rischio per gli usi esistenti e, soprattutto per gli usi abitativi;
 - c) esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
 - d) eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
 - e) esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi insalubri ecc.
16. Per le attività estrattive trovano applicazione i disposti della presente variante contemperati con quelli di cui all'art. 17 delle N. di A. del P.S.F.F. s.m.i. e L.R. n. 69/78.

ARTICOLO 52 - Ia (IMPIANTO AEROPORTUALE)

1. Il P.R.G.C. individua l'area aeroportuale nella quale sono consentite esclusivamente attrezzature di servizio dell'aeroporto, nonché le fasce di rispetto che, ai sensi della Legge n. 58 del 4.2.1963, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) nelle direzioni di atterraggio non possono essere costruiti ostacoli di qualunque altezza a distanza inferiore a trecento metri dal perimetro aeroportuale;
- b) nelle stesse direzioni alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli la cui altezza superi di sei metri il livello medio della pista.
Tale limite può essere superato di un metro per ogni cinquanta metri di distanza, a condizione che l'ostacolo non abbia altezza maggiore di m. 50 rispetto al livello medio della pista;
- c) nello spazio compreso tra il terzo e il quindicesimo chilometro, il limite di quarantacinque metri di altezza sul livello medio dell'aeroporto può essere superato di un metro per ogni quaranta metri di distanza;
- d) nelle altre direzioni e fino a trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro, superino l'altezza di un metro per ogni sette metri di distanza dal perimetro stesso;
- e) dopo il terzo chilometro, nelle altre direzioni, il limite di altezza di quarantacinque metri su livello medio dell'aeroporto può essere superato di un metro per ogni venti metri di distanza e cessa ogni limitazione dopo il quinto chilometro.

2. Sono compresi nell'ambito dell'impianto aeroportuale, la sede dei Vigili del Fuoco e le aree di pertinenza. In presenza di rilocalizzazione di tale sede verranno meno i vincoli della Legge n. 58/63, qualora le aree relative vengano sdemanializzate.

3. Per le aree ricadenti all'interno delle zone di tutela definite dal Piano di Rischio dell'aeroporto "Sandro Pertini", verificare i vincoli specifici riportati nell'art.18quater delle N.T.A. e sulla Cartografia di P.R.G.C..

4. Per le zone ricadenti nell'Area di Esclusione dello stabilimento LEONARDO - GLOBAL SOLUTIONS s.p.a., come delimitato sulla cartografia di P.R.G.C. osservare le prescrizioni riportate nell'art.18quinquies delle N.T.A..

PARTE SETTIMA **PRESCRIZIONI**

ARTICOLO 53 - NORME SULLE DISTANZE DEI FABBRICATI

1. Nel Centro Storico, le distanze minime tra fabbricati da rispettare in caso di ristrutturazioni o ricostruzioni non possono essere inferiori a quelle tra volumi edificabili preesistenti. Non sono da considerarsi a tal fine né le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, né quelle accessorie per autorimesse od impianti tecnologici. La distanza minima può quindi essere caso per caso ridefinita e maggiorata in funzione di esigenze igieniche, tecniche e formali.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle sopraelevazioni e negli ampliamenti, in tutto il territorio comunale è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, non inferiore comunque a m. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Non sono considerate finestrate le pareti che presentino solo aperture relative a vani scala, disimpegni, servizi igienici, ripostigli e locali accessori.

2bis. Nel computo della distanza tra fabbricati e nella verifica della distanza dai confini non concorre l'ingombro del vano ascensore esterno, realizzato in ampliamento per dotare di tale impianto gli edifici che ne sono sprovvisti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire altri idonei spazi all'interno od all'esterno degli edifici, purché vengano salvaguardati i requisiti aeroilluminanti degli edifici frontistanti e garantiti sufficienti spazi di manovra all'interno dei cortili. Per le aree del Centro Storico valgono anche le norme specifiche di cui all'art.20 comma 12 punto b) delle N.T.A..

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

m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7.00;

m. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00

m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.00.

4. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Potranno essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, oppure in presenza di strumento urbanistico esecutivo.

5. In ogni caso, la distanza tra pareti non finestrate comprese quelle assimilate, non può essere inferiore a m. 5.

6. I bassi fabbricati accessori dell'edificio, così come definiti nell'art.18ter delle N.T.A., non adibiti ad abitazione potranno essere addossati alla linea di confine in tutto il territorio comunale, se di altezza non superiore a m 3 misurata sul punto più alto dell'estradosso della copertura. Nel caso in cui sul lotto adiacente non siano presenti altre costruzioni potranno essere costruiti a confine solamente con accordo scritto fra i confinanti.

Per maggiori altezze, dovranno essere osservate le norme sulle distanze tra gli edifici di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché i prescritti arretramenti dai confini, come stabilito nell'ultimo comma del presente articolo.

Se prospettanti verso strada pubblica, anche i suddetti bassi fabbricati, dovranno comunque rispettare gli allineamenti in atto o gli arretramenti previsti per le costruzioni dal P.R.G.C, qualunque sia la loro dimensione in pianta.

7. La distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà è stabilita in m 5, anche in caso di ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, con le deroghe previste dall'art.16 punto 23bis delle N.T.A.. Sarà ammessa la costruzione, ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione sulla linea di confine, previo accordo tra le parti in cui sia esplicitata con atto pubblico, la volontà del confinante di ammettere l'edificazione a confine, con l'impegno di farsi carico dell'eventuale futuro rispetto delle confrontanze tra edifici nel caso di intervento edificatorio nel proprio lotto se non in aderenza.

8. La distanza minima delle costruzioni dai confini urbanistici di P.R.G.C. tra aree della stessa proprietà a diversa destinazione d'uso è fissata in tutto il territorio comunale in m.3.00. Invariata la distanza minima di m.5.00 rispetto al confine di proprietà.

Sono esclusi i casi di edifici a confine esistenti, nei confronti dei quali l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere la costruzione in aderenza, sentito il parere della C.E. (ove nominata). Nel caso di cessione dell'area libera confinante, nell'atto di compravendita dovrà essere riportato l'impegno da parte dell'acquirente del rispetto delle distanze minime tra edifici, secondo quanto previsto dalle N.T.A..

9. Se non diversamente previsto dalle N.T.A., nelle singole aree d'intervento dovranno essere localizzate tutte le opere infrastrutturali a servizio delle costruzioni, quali ad esempio accessi pedonali o veicolari, parcheggi e verde privati, aree di manovra, ecc. Non sarà comunque consentita la realizzazione di tali infrastrutture in area a diversa destinazione, anche se di proprietà del medesimo richiedente il Permesso di Costruire.

10. Dalla verifica delle confrontanze e degli arretramenti previsti dalle presenti N.T.A. sono da escludere gli incrementi di altezza dati dagli interventi di recupero per fini abitativi dei sottotetti, con o senza modifiche di sagoma.

ARTICOLO 54 - SEDIMI VIARI. FASCE DI RISPETTO, ALLINEAMENTI E FILI STRADALI

1. L'art. 2 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285, definisce strada "l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, individuandone il confine come limite della proprietà quale risulti dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

2. Ai fini delle presenti N.T.A., oltre a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/92, nel confine stradale sono comprese le banchine e le altre strutture laterali transitabili, nonché le opere di delimitazione non transitabili, ed in particolare i parapetti, cordoli di delimitazione ecc.

3. I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultino, a qualsiasi titolo, utilizzati alla data di adozione della variante al P.R.G.C., per il passaggio di persone e/o dei veicoli. Sono considerati di progetto quei sedimi viari individuati come nuovi tracciati od in ampliamento di quelli esistenti, nella cartografia di piano.

4. Le presenti N.T.A, ai sensi degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, sostituiti dall'art. 1 del D.P.R. n. 147 del 26/4/1993, dell'art. 9 del D.M.1044/1968 e dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive m.e.i, prevedono per i sedimi stradali esistenti od in progetto ubicati al di fuori del centro abitato ex art.4 del D.Lgs. 285/92, adeguate fasce di rispetto, la cui profondità, anche a prescindere dalle indicazioni cartografiche di PRG, dovrà rispondere ai requisiti delle leggi sopra menzionate.

Di massima, sullo stesso fronte di strada, la fascia di arretramento deve ritenersi uniforme, se non diversamente delimitata.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione.

Sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, nonché impianti per la distribuzione del carburante. Questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a m. 20.00 ed a titolo precario. Sempre a titolo precario sono consentite recinzioni o delimitazioni di proprietà.

Per i fabbricati ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto sono consentiti interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

5. Tali interventi sono consentiti a condizione che l'aumento di Sul eventualmente edificabile in forza di Permesso di Costruire, non superi il 20% della Sul esistente e l'occupazione delle aree libere avvenga sul lato dell'edificio opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare o in sopraelevazione dell'immobile stesso, nel rispetto del filo di fabbricazione.

6. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il confine delle strade di tipo f1, f2, non deve essere inferiore a m. 10.00. Il Comune si riserva comunque il diritto di richiedere adeguato arretramento, sentito il parere della C.E. (ove nominata), anche per le strade di tipo f3.

6bis. Ferme restando le prescrizioni di cui al precedente punto 6, è vietata la realizzazione di edifici o porzioni di edificio interrate secondo la specifica normativa, a distanza inferiore a m.3.00 rispetto al confine delle strade di tipo f1, f2, f3.

7. All'interno del centro edificato i fili stradali in atto e/o in via di formazione saranno costituiti dagli attuali confini che delimitano i sedimi viari esistenti. Per essi, e semprechè il P.R.G.C. non indichi in cartografia diversamente, determina che:

- a) in presenza degli interventi di completamento in cui non possano essere seguiti gli allineamenti in atto e non siano assoggettati a SUE, sia rispettata la distanza minima di m. 5 dai confini stradali;
- b) per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e modesti ampliamenti, restauro, ristrutturazione edilizia nei suoi vari aspetti, ristrutturazione urbanistica, vengano mantenuti i fili preesistenti fatta eccezione per i sedimi stradali di cui è previsto l'ampliamento per cui l'intervento dovrà essere arretrato sul nuovo confine stradale.

8. Per determinare l'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno 3 fabbricati esistenti, compreso quello oggetto di intervento, posti sullo stesso filo, su un fronte di m. 100.

9. Nei documenti di progetto per il rilascio del Permesso di Costruire, l'esistenza dell'allineamento al quale si fa riferimento deve essere opportunamente evidenziato.

10. Per gli interventi di categoria 1,2,3,4,5a,5b,5c,5d,5g, si mantengono i fili preesistenti, con le prescrizioni di cui alla lettera b) del precedente co. 7.

11. Le aree edificabili comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione sono computate ai fini della capacità edificatoria ammissibile.

12. Nel caso in cui si preveda la formazione di strade a fondo cieco, esse dovranno terminare in una piazzola di dimensioni tali da potervi inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a m.14,00. L'obbligo della formazione della piazzola di risvolta non sussiste per i cortili ed i percorsi veicolari privati all'interno del lotto fondiario, chiusi all'imboccatura da cancello od altra forma di sbarramento, pertanto accessibili solo ai residenti o alle persone ivi insediate.

13. La distanza fra gli edifici ed il ciglio della strada nelle aree Cr di nuovo impianto non deve essere inferiore:

- Strade Provinciali : m. 10
- Strade Comunali diverse da quelle elencate al punto 6: m.5. Il Comune si riserva comunque il diritto di richiedere adeguato arretramento, sentito il parere della C.E. (ove nominata), anche in relazione al precedente punto 6bis.

14. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona, purchè non in contrasto con il D.Lgs. 42/04 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

15. Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:

a) nelle aree agricole, al di fuori dei nuclei frazionali e di quelli rurali, salvo le diverse disposizioni prescritte dagli Enti proprietari del sedime viario su cui dette recinzioni prospettano, esse possono essere realizzate a non meno di m. 3 dai confini stradali. L'altezza massima consentita della recinzione è di m.2.70 e potrà essere in muratura piena;

b) nelle aree edificate, per tutti i nuovi interventi, le recinzioni debbono rispettare l'altezza massima di m. 2.20, ed essere costituite, in fregio ai sedimi pubblici o di uso pubblico, da zoccolo in muratura o calcestruzzo di altezza non superiore a m. 1 e, nei limiti dell'altezza massima, da soprastante recinzione metallica od in elementi prefabbricati.

Esse devono essere collocate a non meno di m. 3 dai confini dei sedimi viari, salvo prescrizioni particolari che possono essere date dalla C.E. (ove nominata) in sede di esame di progetto, semprechè la loro attuazione non sia ricondotta a S.C.I.A.

16. Gli ingressi con pensilina non potranno sporgere dal filo della proprietà, avere un'altezza d'imposta di falda compresa tra m. 2.50 e 3, ed uno sviluppo massimo di superficie di falda di mq.12, misurato in proiezione al suolo.

17. Le recinzioni possono essere allineate al confine stradale negli interventi disciplinati da P.E.C. e lungo le strade di nuova formazione previste dal P.R.G.C. Parimenti potranno essere realizzate nel rispetto dei fili preesistenti e dell'allineamento in atto in applicazione dei disposti dei precedenti commi 7 lett. b) ed 8.

18. Il tratto iniziale della via di P.R.G.C. compreso tra l'area S3 e la Zona Br8, sino alla biforcazione, ha ampiezza di m. 8,50; nei tratti successivi afferenti le zone edificabili di P.R.G.C. l'ampiezza stradale sarà quella desumibile graficamente dalla cartografia di Piano.

ARTICOLO 55 - ACCESSI NELLE STRADE URBANE IMMISSIONI SULLE STRADE PROVINCIALI

1. Come prescritto dall'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, l'apertura dei passi carrabili (che devono essere autorizzati dall'ente proprietario della strada), è consentita alle seguenti condizioni:

- a) il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli;
- c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale;
- d) deve essere evidenziato mediante l'apposito segnale.

2. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso, con un minimo di m. 4.50.

3. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei, per attività di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 2. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

4. I nuovi insediamenti di tipo residenziale, commerciale o terziario che immetteranno la propria viabilità nelle Strade Provinciali, dovranno, per quanto possibile, utilizzare intersezioni esistenti, che dovranno essere opportunamente adeguate ai maggiori flussi di traffico. Dove ciò non sia possibile, le immissioni alle suddette strade provinciali dovranno avvenire esclusivamente tramite derivazioni opportunamente attrezzate, da concordarsi con l'Amministrazione Provinciale, e mai in maniera diretta.

ARTICOLO 56 - TRACCIATO DEFINITIVO DELLE STRADE DEL P.R.G.C

1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri Enti interessati (ANAS, Amministrazione Prov.le, ecc.). Tali tracciati, se inclusi all'interno delle fasce di rispetto così come definite nella cartografia di P.R.G.C., potranno subire, senza comportare variante al P.R.G.C., modifiche planimetriche conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi. Le altre modifiche ai tracciati stradali costituiranno variante o modifica ai sensi dell'art. 17, commi 7, 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Pertanto i tracciati delle nuove strade sono da ritenersi indicativi e non vincolanti, e potranno essere modificati in fase di progettazione esecutiva, col conseguente adeguamento dei percorsi, dei confini stradali e, conseguentemente, degli ingombri massimi, e delle fasce di rispetto.

2. Si stabilisce inoltre che saranno ammessi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. ampliamenti ai sedimi indicati in cartografia, nonché per la realizzazione di fossi, scarpate ed altre opere funzionalmente connesse, comprese le strade laterali di servizio, anche ai fini dei disposti del nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione approvati rispettivamente con D.Leg.vo 30.4.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. sempreché tali ampliamenti rientrino nei limiti delle fasce di rispetto così come definite nella cartografia di P.R.G.C., in altri casi gli ampliamenti costituiranno variante o modifica ai sensi dell'art. 17, commi 7, 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3. Le tavole di P.R.G.C. in scala 1:5.000 e 1:2.000, relative ad "azzonamento e viabilità", identificano con specifica campitura l'involuppo delle aree sottoposte a vincolo espropriativo per l'attuazione della viabilità connessa all'insediamento polifunzionale denominato "Nuovo Progetto Caselle". Il perimetro di tale previsione stradale include la carreggiata veicolare e gli spazi ad essa latitanti e pertinenti, sovrapponendosi alla zonizzazione urbanistica del P.R.G.C. che pertanto riacquista automaticamente vigore in caso di decadenza del vincolo espropriativo. Le specifiche destinazioni funzionali interne al perimetro del vincolo (carreggiata, banchine, percorsi ciclopedonali, ecc.) sono stabilite in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura, nell'ambito della quale deve essere altresì garantita la fattibilità del tratto di pista ciclabile del "Progetto VELA".

ARTICOLO 56bis – AREE DI PROTEZIONE IDROGRAFICA

1. Per i corsi d'acqua, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua fasce di protezione idrografica in cui è vietata ogni nuova edificazione. Nelle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto sono ammesse opere di:

- a) protezione;
- b) assestamento idraulico delle sponde;
- c) conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole;
- d) realizzazione di attrezzature;
- e) sistemazione a verde attrezzato, gioco, sport e parcheggio.

2. i fabbricati rurali e non, esistenti alla data di adozione delle presenti norme che ricadono in dette aree potranno essere interessati esclusivamente da interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 5e;

3. sono ammessi, inoltre, per edifici e complessi destinati ad attività agricole, alla data di adozione della presente variante, per le eventuali residenze, la categoria 5d, semprechè detti interventi vengano effettuati sul lato dell'edificio opposto al corso d'acqua;

4. lungo i canali a cielo libero che attraversano gli abitati, o comunque lungo tutti i canali comunali (gore), anche esterne agli abitati, è prevista una fascia di rispetto di m.10, inedificabile, salvo le recinzioni, che possono essere realizzate a distanza di m.2 dalla sponda; sono ammesse distanze inferiori per allineamento con recinzioni preesistenti sui lotti adiacenti, purchè sia comunque assicurato, sul lato opposto, idoneo accesso per le opere di manutenzione del corso d'acqua.

5. nel caso di costruzioni esterne agli abitati esistenti come risultanti dalle tavole di azionamento vale la normativa generale di cui all'art.29 L.R. 56/77 e s.m.i.

6. in presenza di canali intubati le costruzioni entro e fuori terra, dovranno osservare un arretramento minimo di m.5;

ARTICOLO 57 - BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C. individua come Beni Culturali:

a) GLI EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL DLGS 42/2004, PARTE II, ED IN DETTAGLIO:

Complesso Villa Viarana e parco.

Chiesa del Cimitero comunale con affreschi e trittico;

Complesso di Casa, Cappella, cascina e parco Durando di Villa (ora Villa Acozzi Masino);

Villa Bertalazona e parco;

b) GLI EDIFICI DA SALVAGUARDARE, ED IN PARTICOLARE:

Stazione ferroviaria;

Palazzo civico;

Palazzo Pastoris;

Chiesa parrocchiale San Maurizio Martire e campanile;

Chiesa parrocchiale San Grato;

Chiesa parrocchiale S.S. Nome di Maria;

Cappella di San Rocco;

Cappella Madonna della Neve;

Cappella di Santa Lucia;

Cappella Madonna del Salice;

Cappella di San Bernardo;

Cappella di San Giacomo.

2. Il P.R.G.C. considera bene culturale il Centro Storico di San Maurizio Canavese, delimitato secondo l'art. 81 L.R. n. 56/77 e successive m.e.i.

3. Si specifica che per tutti gli edifici elencati nel presente articolo vige la tutela di cui D.leg.vo 22/01/2004 n.42.

4. Nelle tavole n.7 e 8, sono indicati gli edifici di interesse storico artistico per i quali si applicherà la normativa di cui all'art. 49 L.R. 56/77 e successive m.e.i.

ARTICOLO 58 - INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.

1. EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI:

per gli edifici residenziali esistenti in zona agricola ed in area industriale (escluse le residenze a servizio di edifici a destinazione produttiva sia industriale che agricola), si conferma la destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione delle presenti norme.

Le categorie di intervento ammesse nelle suddette aree sono:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

demolizione totale senza possibilità di ricostruzione (9).

È inoltre consentita la costruzione di bassi fabbricati da destinare ad autorimesse, in misura di uno ogni unità immobiliare, di superficie utile massima di mq. 30 per edifici uni o bi-familiari, e mq. 20 per case in condominio. Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art.18ter, punto 2 delle N.T.A..

È infine consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di orti familiari, per una superficie utile massima di mq. 10.

I suddetti depositi dovranno rispettare le norme di decoro ambientale e potranno essere posti a confine, con le prescrizioni stabilite per i bassi fabbricati.

Per gli edifici residenziali esistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare trovano applicazione i disposti di cui al 5° e 6° co. dell'art. 21.

All'interno degli edifici residenziali esistenti è ammesso l'esercizio di attività professionali o artigianali di servizio compatibili con la residenza, nel limite massimo di 100 mq, subordinatamente alla disponibilità di aree a parcheggio privato in misura minima di 1 mq per ogni 3,5 mq di Sul adibita a tali usi.

2. EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ ARTIGIANALI O INDUSTRIALI UBICATI NELLE SEGUENTI ZONE:

a) RESIDENZIALE:

Le attività artigianali di servizio compatibili con la residenza seguono la normativa e le indicazioni delle rispettive zone residenziali;

Le attività artigianali ed industriali non compatibili con la residenza confermano, senza ampliarla, la destinazione dell'area catastale asservita all'edificio come produttiva, alla data di adozione delle presenti norme. Le categorie di intervento ammesse sono:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c).

Nel caso di accertata sospensione dell'attività, l'area potrà essere utilizzata a fini residenziali, con i parametri propri della zona. Gli interventi dovranno essere attuati con Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43, 44 e 53 della L.R. 56/77 e successive m.e.i.

b) AGRICOLA:

per le attività produttive ricadenti in zona agricola e in contrasto con l'attività agricola si conferma, senza ampliarla, la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva.

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazioni dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

Nel caso di cessazione definitiva dell'attività produttiva in area agricola l'involucro edilizio risultante potrà essere riutilizzato con la stessa destinazione dell'attività cessata, previo versamento degli oneri di urbanizzazione previsti per il mutamento di destinazione d'uso.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica dell'esistenza di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura del 10% dell'area asservita all'edificazione.

Non è invece consentito impiantare attività produttive artigianali od industriali in edifici agricoli che abbiano cessato l'attività, situati in zona propria.

Le attività produttive non in contrasto con le destinazioni agricole sono confermate e per le stesse sono ammessi gli interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

Tali interventi saranno ammessi subordinatamente all'esistenza o alla predisposizione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico nella misura del 10% dell'area asservita alla edificazione.

c) EDIFICI O COMPLESSI AGRICOLI IN ZONA IMPROPRIA:

per i fabbricati o complessi in attività ricadenti in zona residenziale sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi esistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

Non è consentito ampliare le stalle già esistenti o costruirne di nuove.

È assolutamente vietato costruire nuovi letamai.

Quelli esistenti e non rispondenti alle norme igieniche in vigore dovranno essere adeguati o eliminati.

Per i fabbricati o complessi agricoli non più in attività o abbandonati ricadenti in zona residenziale, sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

È consentito altresì il mutamento di destinazioni d'uso per attività compatibili con la residenza, previo versamento degli oneri di urbanizzazione.

Per i fabbricati e complessi agricoli ricadenti in aree destinate ad insediamenti produttivi, valgono le norme relative agli insediamenti agricoli in aree proprie, fino alla cessazione dell'attività.

Alla cessazione dell'attività agricola l'area potrà essere destinata ad attività produttiva ed i fabbricati recuperati adibiti ad usi compatibili con le previsioni del P.R.G.C, previo versamento degli oneri di urbanizzazione.

Per gli edifici o complessi agricoli od assimilabili abbandonati o non più utilizzati, esistenti in zona agricola, per i quali è fatta specifica richiesta di riuso:

1) a scopo residenziale - secondo le prescrizioni contenute nell'art. 13.3 delle presenti N.T.A..

2) a scopo produttivo artigianale- limitatamente agli edifici con strutture prefabbricate di ogni tipo esistenti alla data del 07/03/2001 purchè l'abbandono o l'inutilizzo interessi tutto il complesso aziendale - o perequato tale - e l'intervento sia ricondotto ad apposita convenzione che disciplini anche la dotazione delle opere infrastrutturali;

sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso e riutilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g).

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

È consentito, nel caso di edificio unifamiliare con superficie utile inferiore a mq.100, un ampliamento massimo di mq. 25 per risanamento igienico e funzionale.

ARTICOLO 59 - VINCOLO CIMITERIALE

1. Il P.R.G.C. recepisce la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 27 giugno 1966 sulla riduzione della zona di rispetto cimiteriale, limitatamente alle aree poste a sud est ed ovest.

2. Nella suddetta zona non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Sono invece consentiti gli interventi di:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

restauro e risanamento conservativo (3);

ristrutturazione edilizia leggera (5a);

3. È comunque escluso qualsiasi aumento di Sul.

4. Nelle zone di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati o colture arboree industriali.

5. Si richiamano i disposti dell'art.338 del T.U.L.L.S.S., come modificato dall'art.28 della Legge n.166 del 01/08/2002.

ARTICOLO 60 - VINCOLI FERROVIARI

1. In tutte le aree comprese nella fascia di rispetto della ferrovia, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11/7/80 n. 753, e fatti salvi i disposti di cui al paragrafo seguente, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, salvo deroghe concesse ai sensi del D.P.G.R. 28/12/2006 n.16/R.

2. Previo assenso in deroga rilasciato dalla Regione Piemonte ai sensi della suddetta normativa, nelle fasce di rispetto della ferrovia sono consentiti i seguenti tipi di intervento, se compatibili con le norme del P.R.G.C. previste per le singole aree su cui il vincolo risiede:

manutenzione ordinaria (1);

manutenzione straordinaria (2);

modesti ampliamenti (3);

restauro e risanamento igienico conservativo (4);

ristrutturazione leggera (5a);

ristrutturazione edilizia con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio (5b);

ristrutturazione edilizia con variazioni di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti (5c);

ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (5d);

ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati (5e);

ristrutturazione edilizia complessa (5g);

ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione (5 h);

completamento (7).

ARTICOLO 61 - FASCE DI RISPETTO LINEE ELETTRICHE - CONDOTTE ACQUA

1. Nelle fasce di rispetto delle linee elettriche, le eventuali costruzioni dovranno rispettare le norme di cui al D.L. 36/2001, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e loro modifiche ed integrazioni.

Si precisa che, secondo quanto previsto dall'art.4 del D.P.C.M. 08/07/2003, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica, rispettando nel contempo le fasce di rispetto di cui all'art.6 del D.P.C.M. suddetto.

2. Qualsiasi intervento di trasformazione del territorio ricadente nel tracciato della condotta adduttrice di acqua potabile dovrà essere preventivamente concordato con l'Azienda Acque Metropolitane Torino S.p.a..

ARTICOLO 62 - ARRETRAMENTI DAI CONFINI DEI Nr. e Nc.

1. Nelle nuove edificazioni dovrà essere rispettato un arretramento minimo di 30 m. dai fabbricati inseriti nei Nuclei Rurali e Nuclei Cascina in cui sia in corso attività agricola e, comunque, un arretramento minimo di 10 m. dal confine di zona al fine di salvaguardare l'attività agricola che in essi si svolge.

ARTICOLO 63 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'attuazione degli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989 n. 13, del D.M. 14 giugno 1989 n. 236, della legge 30 marzo 1971 n. 118, del D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.
2. La realizzazione di nuovi tracciati di infrastruttura a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.
3. Gli elaborati allegati alla richiesta di Permesso di Costruire dovranno chiaramente evidenziare, ai sensi dell'art. 10 del D.M. 14 giugno 1989 n. 236, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli edifici.
4. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici saranno descritti tramite specifici elaborati grafici.
5. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici dovranno essere accompagnati da relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

ARTICOLO 64 - INQUINAMENTO ACUSTICO

1. La 2° Variante strutturale al P.R.G.C. ha recepito i contenuti della Delibera Consiglio Comunale n°47 del 17/07/2005, relativa alla zonizzazione acustica, redatta ai sensi della Legge n°447 del 26/10/1995 e della L.R. n°52 del 20/10/2000.

Ha proceduto all'aggiornamento della cartografia di piano, in cui sono state indicate le classi acustiche d'appartenenza delle singole aree, dedotte dal Piano di zonizzazione acustica e riepilogate nelle tabelle allegate al Progetto Definitivo di Zonizzazione Acustica.

Per i valori limite assoluti e per i valori limite differenziali delle diverse classi acustiche si fa riferimento agli artt.2, 3 e 4 del D.P.C.M. 14/11/97 e per i valori limite degli impianti tecnologici all'allegato A del D.P.C.M. 5/12/97.

La zonizzazione acustica interessa l'intero territorio comunale, incluse le aree circostanti le infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali, e le altre sorgenti di cui all'art.11 comma 1 della Legge 447/95 nelle quali sono state inserite le fasce di pertinenza (art.3 comma 2 L. 447/95).

In particolare il D.P.R. 14/11/1998 n.459 definisce i livelli massimi di emissione sonora della ferrovia, ed i livelli massimi di emissione sonora compatibili con le diverse attività insediabili sul territorio.

Allo stesso modo il D.M. 31/10/1997 definisce le tipologie di attività consentite nell'intorno aeroportuale, e precisamente:

zona A – non sono previste limitazioni

zona B – attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;

zona C - esclusivamente attività funzionalmente connesse con l'uso ed i servizi delle infrastrutture aeroportuali.

2. Le N.T.A. disciplinano inoltre i provvedimenti per la tutela dall'inquinamento acustico, da applicarsi alle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia soggette a Piano Esecutivo Convenzionato, Permesso di Costruire, S.C.I.A., certificazione di agibilità, ai sensi della Legge 26/10/1995 n.447 e relativi decreti attuativi, nonché della L.R. 20/10/2000 n.52.

3. Documenti di verifica della normativa sull'inquinamento acustico.

L'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio di Permessi di Costruire od atti equivalenti, il conseguimento della certificazione di agibilità sono subordinati alla presentazione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia dei seguenti documenti:

- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico;
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Valutazione Previsionale e Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici.

a) Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA)

La documentazione di Valutazione Previsionale di Impatto Acustico dovrà essere predisposta, a cura del richiedente, da Tecnico Competente in Acustica Ambientale, ed inoltrata unitamente alla proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo, alla domanda di Permesso di Costruire e, ove necessario, a corredo della pratica di Denuncia di Inizio Attività.

Il documento di VPIA dovrà obbligatoriamente corredare le pratiche relative alle opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art.6 della Legge 08/07/1986 n.349, ferme restando le prescrizioni di cui ai D.P.C.M. n.377/1998 e 27/12/1988, ed in particolare:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti

- strade di tipo A, B, C, D, E, F, classificate ai sensi del D.Lgs.285/1992 e s.m.i.
- discoteche, sale da ballo ed attività similari, ovvero locali dove la somministrazione di pasti e/o bevande, dolci e prodotti di gastronomia viene effettuata congiuntamente ad altre attività di intrattenimento e svago;
- circoli privati o pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi o che svolgano attività rumorosa;
- strutture di vendita al minuto in cui l'attività commerciale viene accompagnata da propagazione di musica od altri messaggi sonori;
- strutture adibite alle attività commerciali polifunzionali;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- impianti ed infrastrutture adibite alle attività industriali, commerciali, artigianali e di servizio che comportano l'uso, nelle normali condizioni di esercizio e funzionamento, di strumenti, impianti, macchinari ed autoveicoli rumorosi (anche nelle condizioni di prova motore), nonché attività di spedizione, depositi connessi all'attività di trasporto conto terzi, magazzini e depositi per commercio all'ingrosso, attività di noleggio e deposito automezzi privati. Sono escluse pertanto dal campo di applicazione le attività artigiane non rumorose che forniscono servizi direttamente alle persone o producono beni la cui vendita o somministrazione è effettuata con riferimento diretto al consumatore finale e le attività artigiane esercitate con l'utilizzo di attrezzatura minuta e non rumorose.

Il VPIA è inoltre prescritto nella modifica o potenziamento di opere che comportino l'introduzione di nuove sorgenti di rumore, variazione dell'emissione sonora di sorgenti già esistenti, modifica delle strutture edilizie all'interno delle quali possono situarsi sorgenti di rumore.

Le attività non soggette alla predisposizione di VPIA sono comunque tenute al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico in ambiente esterno e abitativo.

b) Valutazione Previsionale del Clima Acustico (VPCA)

La documentazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere predisposta, a cura del richiedente, da Tecnico Competente in Acustica Ambientale, ed inoltrata unitamente alla proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo, alla domanda di Permesso di Costruire e, ove necessario, a corredo della pratica di Denuncia di Inizio Attività.

Le tipologie di insediamento interessate sono:

- nuovi insediamenti residenziali
- scuole ed asili di ogni ordine e grado;
- ospedali, case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani, qualora la quiete costituisca un elemento di base per la loro fruizione.

In caso in cui la Valutazione Previsionale di Clima Acustico evidenzia una situazione di possibile superamento dei limiti vigenti, essa dovrà contenere anche una descrizione degli accorgimenti progettuali e costruttivi adottati per contenere il disagio all'interno degli ambienti abitativi.

c) Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli edifici

La verifica dei requisiti acustici degli edifici e dei loro impianti costituisce documento preliminare alla corretta progettazione degli edifici stessi dal punto di vista acustico.

Tale valutazione previsionale redatta da Tecnico Competente in Acustica Ambientale, dovrà contenere gli elementi di seguito elencati:

- relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico, qualora prevista, e studio della collocazione e dell'orientamento del fabbricato in relazione delle principali sorgenti di rumore esterne ubicate nell'area;
- studio della distribuzione dei locali, in relazione alla destinazione d'uso, per minimizzare l'esposizione al rumore derivante da sorgenti esterne o interne;
- studio dell'isolamento in facciata dell'edificio in relazione alla destinazione d'uso;
- scomposizione dell'edificio in unità singole a cui dare difesa reciproca dal rumore intrusivo generato presso le unità contigue;
- calcolo dell'isolamento delle partizioni verticali ed orizzontali, isolamento al calpestio, limitazione del rumore idraulico ed impiantistico;
- confronto dei dati progettuali con i limiti previsti dal DPCM 5 dicembre 1997;
- stima del grado di confidenza della previsione, in relazione alla tipologia di procedura di calcolo scelta.

Essa dovrà essere allegata alla domanda di permesso di costruire o di altro titolo autorizzativo all'edificazione equivalente, per gli interventi relativi a:

- nuovo impianto;
- completamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria limitatamente alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione degli impianti esistenti.

d) Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici

È il documento finale di un edificio e dei suoi impianti in cui viene attestata la conformità delle opere eseguite alla ipotesi di progetto, dal punto di vista acustico.

La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una dichiarazione asseverata redatta sulla base di collaudo acustico in opera o mediante autocertificazione da parte del Tecnico Competente in Acustica Ambientale congiuntamente al progettista, al costruttore ed al direttore dei lavori.

Deve essere allegata alla dichiarazione di conformità dell'opera al fine della Segnalazione certificata di agibilità di cui all'art.24 del D.P.R. n.380/2001, rispetto al progetto approvato.

ARTICOLO 65 - POTERI DI DEROGA

1. Con la procedura dell'art. 41 quater della Legge 1150/42 e dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Nell'ipotesi che le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

ARTICOLO 66 - NORME SUL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Esclusivamente per gli edifici con piano sottotetto esistente, alla data del 12 agosto 1998, destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, compresi gli edifici a destinazione mista e quelli a destinazione diversa da quella residenziale a condizione che il presente strumento urbanistico ne preveda la trasformazione anche solo parziale, in residenza, è consentito il recupero al solo scopo residenziale del piano sottotetto medesimo, in deroga della superficie utile lorda massima ammissibile, con l'obiettivo di limitare l'uso del suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'articolo 6 L.R. 04 ottobre 2018 n° 16.

Per sottotetto, ai sensi del presente articolo, si intende lo spazio sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati.

Il sottotetto potrà essere recuperato a fini abitativi purché risulti esistente o legittimamente realizzato alla data del 12 agosto 1998, ovvero ne deve essere accertata l'esistenza con documentazione probatoria.

Il piano sottotetto si ritiene esistente quando:

- a) l'edificio ha conseguito il certificato di agibilità entro il 12 agosto 1998;
- b) risulta depositata la comunicazione di ultimazione lavori, relativa all'edificio, entro il 12 agosto 1998;
- c) per gli edifici in corso di costruzione, il direttore dei lavori, con certificazione rilasciata ai sensi di legge, dichiara che alla data del 12 agosto 1998 erano realizzate le opere atte ad individuare la sagoma dello spazio destinato a sottotetto; vale a dire struttura, tamponamenti, copertura ovvero muri portanti, copertura;
- d) è prodotta autocertificazione da parte del proprietario attestante l'esistenza del sottotetto al 12 agosto 1998, in tutti gli altri casi.

In particolare, non è considerato esistente:

- e) il sottotetto appartenente ad edifici demoliti e ricostruiti, dopo il 12 agosto 1998;
- f) il sottotetto nei casi in cui è accertata, da parte del Comune, l'irregolare o abusiva costruzione senza che, sulla base di un'istanza di condono o sanatoria presentata al Comune in data anteriore al 12 agosto 1998, sia stato rilasciato, anche successivamente a tale data, il Permesso di Costruire in sanatoria per il sottotetto.

Qualora all'interno di un sottotetto legittimamente realizzato siano state effettuate abusivamente opere per le quali il Comune ha emanato formale provvedimento di contestazione (ordinanza di demolizione), la rimozione delle stesse ed il ritorno allo stato di fatto iniziale consente di rendere possibile l'applicazione delle norme in argomento. Medesimo effetto si ottiene se, in alternativa alla demolizione, è possibile avvalersi, per la legittimazione delle opere abusive o realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi, della sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001.

Il recupero è soggetto a Permesso di Costruire, in quanto è classificato quali restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001, sulla volumetria virtuale resa abitativa, ottenuta moltiplicando la superficie resa abitabile per un'altezza di m 3,00, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

L'importo da corrispondere per il costo di costruzione deve essere computato utilizzando il modello di cui al D.M. 10 maggio 1977 n. 801.

Il contributo di concessione è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente il Permesso di Costruire provveda, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Tali interventi di recupero non richiedono l'inserimento della relativa Sul nel Programma Pluriennale di Attuazione, se previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'art.

13, comma 3, lettere c) e d), della L.R. n.56/77 e s.m.i., come da ultimo modificato dall'art. 16 della L.R. 06 dicembre 1984, n. 61.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dal presente strumento urbanistico.

La trasformazione dei sottotetti, entro i limiti fissati dal presente articolo, non pregiudica né intacca eventuali altri diritti edificatori derivanti dall'applicazione della presente normativa urbanistico edilizia vigente in particolare le norme che ammettono, in talune zone e per specifiche tipologie, la modifica di sagoma del tetto al fine di renderlo abitabile.

Gli ambienti così recuperati non dovranno mai essere computati in operazioni di verifica della capacità edificatoria assentibile sul lotto nel caso di altri ampliamenti derivanti dall'applicazione della normativa prevista dagli strumenti urbanistici.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e quanto di seguito disposto.

In ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

- a) abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;
- b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;
- c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

L'altezza media interna, misurata dal piano pavimento a progetto fino all'intradosso del solaio di copertura, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda (Superficie Lorda Pavimento) degli spazi ad uso abitazione, di cui alla precedente lettera a), è fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori e/o di servizio, indicati alle precedenti lettere b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,20.

Nel caso di soffitti inclinati, ferme restando le altezze medie, l'altezza netta all'imposta dei vani così ottenuti, misurata dal piano pavimento a progetto fino all'intradosso del solaio di copertura, non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio.

Il calcolo dell'altezza media, effettuato sugli elementi distributivi risultanti dal progetto di recupero, verrà effettuato senza tenere conto degli ingombri degli elementi strutturali (pilastri, colonne, travi, puntoni) o di altri elementi presenti quali canne fumarie, di aerazione, ecc..

Al fine di ottenere le altezze richieste possono essere previsti anche eventuali interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purché sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.

Per le verifiche delle altezze medie di progetto, lo spessore delle pareti interne (non perimetrali) è, di norma, considerato a mezzo tra locali adiacenti, oppure, se condizione più favorevole per l'ottenimento dell'altezza media, lo spessore di tali pareti verrà computato nel vano di dimensioni maggiori o minori.

Il rispetto delle altezze minime deve essere verificato al netto degli eventuali elementi strutturali.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. Tali spazi non concorreranno nel computo degli oneri per il contributo connesso al Permesso di Costruire.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

Il recupero di cui al presente articolo può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie, con particolare riferimento alle opere necessarie a rendere abitabile l'edificio, non saranno esclusi dal recupero quegli edifici che in assenza di fognatura a rete, sono provvisti di idonee opere di smaltimento alternative conformi alle norme di legge e documentate negli elaborati di progetto.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono, di norma, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli incrementi consentiti dalle presenti N.T.A..

Non rientrano nelle condizioni del presente articolo eventuali incrementi derivanti da aumenti di Sul “una tantum”, oppure dall’utilizzo della Sul residuale dei lotti, che potranno essere concessi in base al presente strumento urbanistico ma dovranno rispettare in tutto (comprese le altezze interne) la normativa ordinaria.

Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d’insieme, formali e strutturali dell’originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l’osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali secondo i disposti del D.M. 05/07/1975.

Dovranno essere applicate le norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 09 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell’alloggio in progetto, senza alcun riferimento né ad interventi di recupero funzionali a singoli locali strutturalmente collegati, né ad unità immobiliari sottostanti, né all’intero edificio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell’intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Poiché l’intervento di recupero del sottotetto è classificato quale restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., non vi è obbligo di reperire spazi a parcheggio privato, in quanto l’art. 41 sexies della L. 1150/42, come sostituito dall’art. 2, secondo comma della L. n. 122/89, impone di riservare spazi a parcheggio pertinenziale solo per le nuove costruzioni. Sono fatte salve le disposizioni specifiche per il Centro Storico.

Ove si intervenga su edifici assoggettati alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39, dovranno essere esperite le procedure amministrative previste dalle leggi medesime; analogamente l’espressione di altri Organi di tutela, per qualsiasi motivazione, dovrà avvenire secondo le usuali procedure.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo si fa rimando ai disposti dell’articolo 6 della LR 16/2018.

ARTICOLO 66bis - NORME SPECIFICHE PER I SOTTOTETTI

Ferme restando le disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 16/2018, l'utilizzo dei sottotetti in tutto il territorio comunale è così disciplinato:

1. Sottotetti non abitabili

- a) Non verranno conteggiati nel calcolo della Sul i sottotetti non abitabili, la cui altezza interna all'imposta non sia superiore a cm. 50 e l'angolo di inclinazione della falda del tetto, rispetto al solaio del sottotetto, sia compreso tra i 20° ed i 25°, misurato nel punto di intersezione tra le due strutture, proiettato all'esterno.
- b) Il sottotetto potrà essere tramezzato per la realizzazione di più locali, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti d), e), f), g); i locali sottotetto adibiti a locali di sgombero non direttamente accessibili dagli alloggi sottostanti attraverso collegamenti verticali permanenti diretti, ma accessibili solo attraverso collegamenti comuni, che costituiscono pertinenza delle unità immobiliari sottostanti, non sono abitabili, non rientrano nel calcolo della Slp, né del volume ammessi e non costituiscono aumento del carico urbanistico.
- c) È altresì sempre consentita la realizzazione di muri di chiusura del vano scala in cui è inserita la porta d'accesso, per la compartimentazione del locale rispetto ai vani abitabili. Negli edifici plurifamiliari il sottotetto potrà essere suddiviso in tanti ambienti quanti sono gli alloggi del piano sottostante che a loro volta potranno essere tramezzati secondo le prescrizioni di cui al punto b).
- d) La somma delle aperture finestrate dovrà essere inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale.
- e) È ammessa la realizzazione soltanto di aperture a raso di falda, al fine di assicurare l'illuminazione e la ventilazione del locale.
- f) I sottotetti non abitabili non conterranno impianti o servizi ad esclusione di 1 punto luce per ogni locale per l'illuminazione notturna degli stessi.
- g) Potranno essere, per fini igienici, pavimentati ed intonacati.
- h) A corredo della pratica di Segnalazione Certificata di agibilità degli alloggi in cui sono stati ricavati sottotetti non abitabili, dovrà essere presentato all'ufficio comunale competente, completo ed esauriente rilievo fotografico accompagnato da schema grafico dei punti di ripresa, da cui si evinca in maniera inequivocabile la rispondenza dei locali alle prescrizioni di progetto.
- i) Le altezze dovranno risultare nel rilievo fotografico mediante raffronto con idoneo strumento di misura, adeguatamente posizionato sull'elemento da ragguagliare, i cui valori siano facilmente leggibili nei fotogrammi.
- l) La conformità del rilievo fotografico allo stato di fatto dovrà essere dichiarata, congiuntamente dalla proprietà e dalla Direzione Lavori, che attesteranno altresì la data del rilievo, che dovrà coincidere con quella del verbale di consegna degli alloggi agli assegnatari.

2. Sottotetti abitabili

- a) Non verranno conteggiati nel calcolo della Sul i sottotetti abitabili di nuova costruzione, od i sottotetti ottenuti dal rifacimento delle coperture dei fabbricati esistenti che abbiano le seguenti caratteristiche geometriche:
 - altezza interna massima d'imposta cm.100 misurata all'intradosso di eventuali elementi strutturali anche ribassati. Tale altezza verrà rilevata sul filo interno della muratura di tamponamento del sottotetto, assunto convenzionalmente dello spessore di cm.30, in armonia con l'art.18bis comma 2 delle N.T.A.. Non si terrà conto delle maggiori altezze conseguenti all'arretramento in pianta del filo interno del sottotetto;
 - inclinazione della falda compresa tra i 20° ed i 30°;
 - superficie finestrata secondo quanto previsto dal D.M. 5/7/1975, anche su timpani ed abbaini

aventi le caratteristiche di cui ai punti 1 e 2 dell'art.66ter;

- formino unica unità immobiliare con l'alloggio sottostante e siano dotati di collegamento verticale permanente interno con la stessa, anche se raggiungibili da scala condominiale per facilitare le operazioni di trasloco degli arredi; qualora venisse eliminato il collegamento diretto interno con l'alloggio sottostante e per il sottotetto si volesse acquisire in tal modo la possibilità di utilizzo autonomo, per ottenere l'abitabilità relativa a quest'ultimo dovrà essere calcolato il conseguente aumento del carico urbanistico, della Sul e del volume ammesso sull'area di pertinenza e dovranno essere verificati tutti i parametri dimensionali del sottotetto ai fini del rilascio dell'abitabilità, in modo disgiunto dall'altra unità immobiliare.

- b) i sottotetti di cui al punto a) potranno essere destinati ai fini abitativi secondo le disposizioni tecniche ed amministrative contenute nel precedente art.66, per quanto applicabili, anche se realizzati dopo il 12 agosto 1998. I sottotetti di nuova costruzione non conteggiati nel calcolo della Sul, non potranno essere destinati ad edilizia economico popolare o convenzionata.
- c) con la stessa procedura potranno essere recuperati ai fini abitativi i sottotetti esistenti, legittimamente realizzati dopo il 12 agosto 1998, anche se non rispondenti alle caratteristiche di cui al punto a), purchè non venga alterata la sagoma della copertura, esclusi i casi espressamente previsti dalle presenti N.T.A..
- c.1) negli edifici residenziali bifamiliari ed unifamiliari soggetti ad interventi di recupero ad uso abitativo del sottotetto, non costituisce aumento di Sul, anche con riferimento ai disposti del precedente art. 66, per i sottotetti costruiti prima del 12 agosto 1998, il rialzamento, per una sola volta, del piano d'imposta del tetto, rispetto alla quota esistente, fino ad un massimo di m 1,20, e conseguentemente del colmo definito dalla pendenza del tetto compresa tra i 20 ed i 30 gradi, senza limitazioni dimensionali e tipologiche delle superfici finestrate, semprechè analogo beneficio non sia già stato conseguito in base a norme antecedenti alla data di adozione della presente variante.
- d) il recupero a fini abitativi dei sottotetti sarà assoggettato alla disciplina sull'inquinamento acustico di cui all'art.64 delle N.T.A. al pari degli edifici di nuova costruzione.
- e) l'intervento è soggetto alla corresponsione degli oneri di costruzione ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, secondo la codifica del precedente art.66.
- f) nelle zone soggette a S.U.E. il recupero a fini abitativi dei sottotetti non comporterà l'obbligo di modificare le connesse convenzioni, o le Norme di Attuazione dei P.P., ammettendosi la totale monetizzazione degli oneri per la capacità insediativa aggiuntiva secondo i valori tabellari previsti per le aree di completamento.
- g) nelle verifiche dimensionali dei sottotetti, nei limiti previsti dalle presenti N.T.A., dovranno essere sempre esclusi i volumi emergenti dalle falde di copertura (timpani, abbaini, ecc.)
- h) i sottotetti in cui viene localizzata capacità edificatoria potranno essere destinati a civile abitazione, anche indipendente, nel rispetto dei parametri edilizi, delle norme d'igiene, e di ogni altra prescrizione prevista per lo specifico utilizzo dei locali.
- i) L'altezza dei locali del sottotetto, anche per quelli edificati successivamente al 12 agosto 1998, non verrà presa in considerazione nella verifica delle confrontanze, distanze dai confini, arretramento dalle strade, numero piani ed altezza fabbricato, né sarà conteggiato l'incremento di Sul, fatti salvi i disposti dell'articolo 66, ai fini del calcolo della capacità edificatoria ammessa.

ARTICOLO 66ter - CARATTERISTICHE DELLE COPERTURE

1. Formazione di timpani

Ai fini delle presenti N.T.A., nei tetti a falde inclinate, si definisce “timpano” la struttura di copertura ottenuta mediante rialzamento di settori della falda con o senza modifica della linea di gronda.

Gli eventuali timpani non potranno mai dare luogo ad arbitrarie maggiori altezze dei locali sottotetto, rispetto a quelle derivanti dall'applicazione dei parametri previsti dai commi 1 e 2 dell'art.66bis.

La formazione di timpani è sempre consentita in corrispondenza dei vani scala, per permettere un più agevole accesso all'ultimo livello servito dal collegamento verticale.

Negli altri casi i timpani eventualmente realizzati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

1. l'altezza massima all'estradosso deve essere inferiore alla metà dell'altezza all'estradosso del colmo della copertura, misurata dal piano di calpestio del sottotetto;
2. la loro figura geometrica deve inscrivere in un triangolo avente l'altezza definita come sopra, la pendenza delle falde pari o maggiore alla pendenza delle falde del tetto, la larghezza di base non superiore a m.5, misurata sul filo della gronda;
3. lo sviluppo complessivo dei timpani non dovrà superare il 35% della lunghezza della linea di gronda di ciascun fronte.
- d) in alternativa alle prescrizioni suddette, i timpani potranno essere realizzati in armonia con la normativa relativa ai sottotetti di cui all'art.66bis (limite di altezza all'imposta m.1, inclinazione della falda compresa tra 20 e 30°).

2. Formazione di abbaini

Ai fini delle presenti N.T.A., si definisce “abbaino” la struttura di copertura fuoriuscente dalle falde del tetto per consentire la realizzazione di finestre nei locali sottotetto, secondo la normativa di cui all'art.66bis.

Gli abbaini dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) larghezza massima interna m.1.80;
- b) altezza massima all'intradosso dell'imposta m. 2.50;
- c) altezza massima all'intradosso del colmo m. 3.00;
- d) altezza massima costante all'intradosso per abbaini con copertura piana m.2.50;
- e) eventuali balconcini non dovranno fuoriuscire dalla linea di gronda ed essere comunque compresi nel perimetro della copertura.

Gli abbaini, inoltre, dovranno sempre essere contenuti entro l'altezza del colmo ed avere la stessa pendenza della copertura, armonizzandosi con le tipologie ricorrenti nel contesto storico-ambientale.

Si precisa che negli edifici del Centro Storico non sono consentite tipologie di abbaino a copertura piana.

Nel caso in cui, per effetto di interventi di ristrutturazione ammessi dalle presenti N.T.A., si verifichino altezze all'imposta superiori a cm.100, tali maggiori altezze andranno ad incrementare le dimensioni di cui ai punti b), c), d) del precedente comma 2.

Le norme di cui al presente articolo dovranno essere osservate sia per i tetti di nuova costruzione, sia per i tetti sottoposti a ristrutturazione, da cui ne conseguano modificazioni di sagoma.

Nessuna limitazione tipologico-dimensionale viene posta per i sottotetti in cui sia localizzata capacità edificatoria, anche se destinati ad edilizia economico popolare.

ARTICOLO 67 – DIMENSIONAMENTO DI SCALE E DISIMPEGNI

Anche nei casi in cui non sia dovuta l'applicazione integrale del D.M. 14 giugno 1989, n.236, in particolare per quanto riguarda il requisito dell'accessibilità, così come definito dagli artt.3 e 4 del suddetto D.M., dovranno comunque essere osservate le prescrizioni che seguono; le eccezioni riportate dovranno essere limitate ai casi di effettiva necessità:

- a) la larghezza minima di ogni singola rampa di scala e dei pianerottoli ad uso esclusivo delle unità immobiliari, comprese quelle di adduzione al sottotetto abitabile, è stabilita in cm.80 in tutto il loro sviluppo;
- b) la larghezza minima di ogni singola rampa di scala di collegamento al sottotetto non abitabile ed alla tavernetta, interne alle unità immobiliari, è stabilita in cm.65. La stessa larghezza sarà ammessa per il recupero a fini abitativi di sottotetti già dotati di scala di collegamento, od in caso di adeguamento di sottotetti in edifici in costruzione che abbiano iniziato i lavori prima della data di adozione della 2° Variante Strutturale. Larghezze inferiori saranno ammesse per le scale retrattili o fisse di uso saltuario per la semplice ispezione a locali non abitabili;
- c) dovranno essere osservate le prescrizioni tipologiche contenute nella già citata disposizione di legge, fatta eccezione per le scale di adduzione al sottotetto abitabile e non, alla cantina e all'eventuale tavernetta o lavanderia, che potranno essere del tipo a chiocciola;
- d) la larghezza minima di disimpegni e corridoi interni agli alloggi, nei casi in cui non sia prevista la verifica dei requisiti di accessibilità, è stabilita in cm.100, fatti salvi i contenuti del D.M. 14 giugno 1989 n. 236 in materia di visitabilità ed adattabilità;
- e) invariato l'obbligo dell'osservanza di tutte le prescrizioni concernenti il superamento delle barriere architettoniche, per quanto non diversamente previsto dalle presenti N.T.A..

ARTICOLO 68 - REGOLAMENTAZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

1. Il P.R.G.C. recepisce i Criteri per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27/04/2017, per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale alla normativa vigente (D.Lgs n°114 del 31/03/1998 e s.m.i., L.R. n°28 del 12/11/1999 e s.m.i., D.C.R. N°563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/2003 e s.m.i., D.C.R. n°59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i. così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016);

Vengono individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali:

Addensamento storico rilevante A1:

è l'ambito commerciale di più antica formazione, il cui perimetro coincide con il centro storico, sviluppatosi spontaneamente attorno al fulcro costituito dall'asse di via Matteotti, via Vittorio Emanuele sul quale insiste lo storico sistema di piazzette, chiesa, edificio municipale.

Il perimetro dell'addensamento A1 si estende a nord-ovest verso il comune di Ciriè, comprendendo le attività commerciali di via Matteotti, fino all'intersezione con via Bo, e viene prolungato in direzione nord-est, verso il comune di San Francesco al Campo, sull'ultimo tratto di via A. Remmert.

Addensamenti urbani minori o deboli A4/1, A4/2, A4/3:

Gli addensamenti individuati corrispondono agli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale attraversato dalla S.P.2, a sud del concentrico ed al limite della zona di Ceretta Superiore.

Localizzazioni urbane non addensate L1.1, L1.4, L1.5, e Localizzazioni urbane non addensate insediate L1.3 (XXV Aprile) e L1.6 (Brunero):

Localizzazione L1.1 "Remmert", situata in prossimità dell'area centrale, in fregio alla via Remmert, già oggetto di autoriconoscimento da parte di un operatore commerciale, parzialmente già insediata.

Localizzazione insediata L1.3 "XXV Aprile", situata in prossimità dell'area centrale, in fregio alla via XXV Aprile.

Localizzazione L1.4 "Bertalazona", adiacente all'addensamento A4.1, sulla S.P.2.

Localizzazione L1.5 "Stura", situata in fregio alla S.P. 2, all'altezza della via Stura.

Localizzazione insediata L1.6 "Brunero", situata in fregio alla S.P. 2, all'altezza della via Brunero in zona Colombretto.

La compatibilità degli addensamenti e localizzazioni commerciali è specificata nel documento dei Criteri per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa già approvato.

2. Disposizioni normative:

- a) Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali. Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e delle DCR n° 563-13414 del 29/10/99, n°347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n°59-10831 del 24\03\2006, così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016, articolo 25, le aree da destinare a parcheggi pubblici e privati funzionali agli impianti commerciali verranno individuate, per ciascuna area normativa, nel rispetto integrato delle prescrizioni urbanistiche e di quelle di settore, ed opportunamente dimensionate ed evidenziate negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia relativa all'utilizzo del sito. È consentita la monetizzazione delle aree da

destinare a parcheggio, come disciplinato dall'articolo 25, commi 5bis e 5ter della D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016.

b) Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e delle DCR n° 563-13414 del 29/10/99 art.23, della DCR n°347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n°59-10831 del 24\03\2006, così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016, articolo 27, gli insediamenti commerciali in centro storico ed in prossimità dei beni culturali elencati nell'art.57 delle presenti N.T.A. dovranno rispettare la disciplina specifica prevista in tali contesti.

c) Destinazioni d'uso.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e delle DCR n° 563-13414 del 29/10/99 art.24 come modificato dalla DCR n°347-42514 del 23/12/2003, e della D.C.R. n°59-10831 del 24\03\2006, così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016, articolo 24, si prevede che la destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli artt. 12, 13, 14 e 16 della Deliberazione del Consiglio Regionale già citata.

Le tipologie dimensionali ammesse nelle diverse aree normative sono quelle riportate nella tabella di compatibilità allegata ai Criteri per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa.

d) Aree di sosta.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della DCR n° 563-13414 del 29/10/99 art.26 comma 1, per la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci negli addensamenti di tipo A1, si rimanda alla specifica normativa vigente.

e) Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e delle DCR n° 563-13414 del 29/10/99 art.27 come modificato dalla DCR n°347-42514 del 23/12/2003, e della D.C.R. n°59-10831 del 24\03\2006, così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016, articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative, devono essere effettuate in conformità alla normativa medesima ed alle indicazioni contenute nel punto 8.4 della Relazione Illustrativa.

Dovranno essere tassativamente osservate le previsioni di viabilità riportate nelle tavole di piano.

f) Correlazione tra le autorizzazioni commerciali ed i permessi di costruire.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e delle DCR n° 563-13414 del 29/10/99, come modificato dalla DCR n°347-42514 del 23/12/2003, e dalla D.C.R. n°59-10831 del 24\03\2006, così come modificata dalla D.C.R. 20 Novembre 2012, n° 191-43016, per quanto attiene alla assunzione di efficacia delle S.C.I.A. o al rilascio dei Permessi di Costruire ed alle autorizzazioni commerciali, si rimanda a quanto previsto all'art.28 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata, come modificata dalla DCR 20 Novembre 2012, n° 191-43016.

INDICE

NOTE ESPLICATIVE	1
PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	2
PREMESSA.....	2
ARTICOLO 1 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	3
ARTICOLO 2 - CONTENUTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	4
ARTICOLO 3 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ.....	5
ARTICOLO 4 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	6
PARTE SECONDA - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	7
ARTICOLO 5 - STRUMENTI URBANISTICI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	7
ARTICOLO 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI E LORO CONTENUTO.....	8
ARTICOLO 7 - PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	9
ARTICOLO 8 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	10
ARTICOLO 9 - PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	12
ARTICOLO 10 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.....	13
ARTICOLO 11 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE.....	14
ARTICOLO 12 - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE	15
ARTICOLO 13 - <i>Abrogato</i>	16
ARTICOLO 14 - COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, ESPROPRIO ED UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI	17
ARTICOLO 15 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI, MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI.....	18
PARTE TERZA - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO SUL TERRITORIO.....	19
ARTICOLO 16 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI	19
PARTE QUARTA - DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	31
ARTICOLO 17 – DEFINIZIONI.....	31
ARTICOLO 18 - METODOLOGIA DI APPLICAZIONE DEGLI INDICL.....	35
ARTICOLO 18bis – NORME DI CARATTERE GENERALE – DETERMINAZIONE DELL’ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	37
ARTICOLO 18ter - NORME SPECIFICHE: AUTORIMESSE E CANTINE FUORI TERRA ED INTERRATE, BASSI FABBRICATI, VERANDE, DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO.....	38
ART. 18 quater – VINCOLI IMPOSTI SUL TERRITORIO DAL PIANO DI RISCHIO DELL’AEROPORTO “SANDRO PERTINI” DI CASELLE TORINESE	41
ARTICOLO 18 quinquies – PRESCRIZIONI PREVISTE DALL’ELABORATO TECNICO R.I.R. (RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE).	43
PARTE QUINTA	47
ARTICOLO 19 - AZZONAMENTO	47
ARTICOLO 20 - CENTRO STORICO.....	49
ARTICOLO 21 - AREE Br (PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE).....	54
ARTICOLO 21bis - AREE Br(e) (PARTI DEL TERRITORIO A CAPACITÀ EDIFICATORIA DI P.E.C. ESAURITA) - RICLASSIFICAZIONE	56
ARTICOLO 22 - AREE Br* (PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE EDIFICATE CON POSSIBILITÀ DI UTILIZZO A MEZZO SUE).....	57
ARTICOLO 23 - Cr (AREE DI NUOVO IMPIANTO).....	58
ARTICOLO 24 - AREE Cr* (AREE DI NUOVO IMPIANTO LA CUI CAPACITÀ EDIFICATORIA È IN VIA DI SATURAZIONE).....	60
ARTICOLO 24bis - ATTERRAGGIO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PROVENIENTE DA AREE DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI DALLA 2° VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. CEDUTE AL COMUNE A TITOLO GRATUITO.....	61
ARTICOLO 25 - AREE Ic. (IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI ESISTENTI).....	62
ARTICOLO 26 - AREE Ic*. (IMPIANTI PRODUTTIVI FINALIZZATI ALLA LAVORAZIONE DEGLI INERTI).....	65
ARTICOLO 27 - In. (IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO).....	66
ARTICOLO 28 – Ina (IMPIANTI PRODUTTIVI DI RILOCALIZZAZIONE ARTIGIANALE).....	68
ARTICOLO 29 - Ir - Ir* (AREE DI RIORDINO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE).....	70
ARTICOLO 30 - PIS (POLO INTEGRATO DI SVILUPPO).....	72
ARTICOLO 30bis - DISCIPLINA DEI LOCALI DA ADIBIRE A FORESTERIA NELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	74

ARTICOLO 31 - Tc (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI).....	75
ARTICOLO 32 - Tc* (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE, DIREZIONALI E ARTIGIANALI ESISTENTI).....	77
ARTICOLO 33 - Tn (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE, DIREZIONALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO).....	78
ARTICOLO 34 - Tn* (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE DI NUOVO IMPIANTO) IN CUI È AMMESSA LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE	79
ARTICOLO 35 - Tcr1 (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI, DIREZIONALI, ESPOSITIVE, RICETTIVE O ARTIGIANALI, IN CUI SONO AMMESSE DESTINAZIONI DI TIPO RESIDENZIALE).....	81
ARTICOLO 36 - Tcr2 (AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, RICETTIVE, COMMERCIALI, ESPOSITIVE O ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO IN CUI SARANNO AMMESSE DESTINAZIONI DI TIPO RESIDENZIALE).....	83
ARTICOLO 36bis – RICLASSIFICAZIONE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO AD AVVENUTO COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN P.R.G.C.	85
ARTICOLO 37 - Nf (NUCLEI FRAZIONALI).....	86
ARTICOLO 38 - Nr (NUCLEI RURALI).....	88
ARTICOLO 39 - Nc (NUCLEI CASCINA).....	90
ARTICOLO 40 - Ae. (AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA).....	91
ARTICOLO 40 bis – Ae1 (ORTI URBANI IN AREA AGRICOLA)	95
ARTICOLO 41 - ATTIVITÀ RICETTIVE IN AZIENDE AGRICOLE	96
ARTICOLO 42 - Ep. (AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO AGRICOLO).....	97
<u>ARTICOLO 43</u> - Aei. (AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA INTERCLUSE NEL TESSUTO EDIFICATO)	
<u>ARTICOLO 43BIS</u> - TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA	
PARTE SESTA - STANDARDS URBANISTICI, SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	100
ARTICOLO 44 - DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI IN AREE PER SERVIZI SOCIALI.....	100
ARTICOLO 45 - S. (AREE PER SERVIZI A LIVELLO COMUNALE) REITERAZIONE DEI VINCOLI DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI NELLA 2° VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C..	
REITERAZIONE DEI VINCOLI PER LE NUOVE AREE PER SERVIZI E ORTI URBANI.....	103
ARTICOLO 46 - F.(AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE).....	105
ARTICOLO 47 - FP. 1-2 PARCHI URBANI E COMPENSORIALI	106
ARTICOLO 48 - Isp. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI.....	107
ARTICOLO 49 - It. AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	108
ARTICOLO 50 - aa. (AREE DI VALORE AMBIENTALE)	109
ARTICOLO 51 - ai. (AREE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO) ED AREE ASSOGGETTATE AL P.S.F.F.	110
ARTICOLO 52 - Ia (IMPIANTO AEROPORTUALE).....	114
PARTE SETTIMA – PRESCRIZIONI	115
ARTICOLO 53 - NORME SULLE DISTANZE DEI FABBRICATI.....	115
ARTICOLO 54 - SEDIMI VIARI. FASCE DI RISPETTO, ALLINEAMENTI E FILI STRADALI.....	117
ARTICOLO 55 - ACCESSI NELLE STRADE URBANE IMMISSIONI SULLE STRADE PROVINCIALI.....	120
ARTICOLO 56 - TRACCIATO DEFINITIVO DELLE STRADE DEL P.R.G.C.....	121
ARTICOLO 56bis – AREE DI PROTEZIONE IDROGRAFICA	121
ARTICOLO 57 - BENI CULTURALI.....	123
ARTICOLO 58 - INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.	124
ARTICOLO 59 - VINCOLO CIMITERIALE.....	129
ARTICOLO 60 - VINCOLI FERROVIARI.....	130
ARTICOLO 61 - FASCE DI RISPETTO LINEE ELETTRICHE - CONDOTTE ACQUA	131
ARTICOLO 62 - ARRETRAMENTI DAI CONFINI DEI Nr. e Nc.	132
ARTICOLO 63 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	133
ARTICOLO 64 - INQUINAMENTO ACUSTICO.....	134
ARTICOLO 65 - POTERI DI DEROGA.....	137
ARTICOLO 66 - NORME SUL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ALLA DATA DEL 12 AGOSTO 1998 L.R. n° 21/98.....	138
ARTICOLO 66bis - NORME SPECIFICHE PER I SOTTOTETTI.....	141
ARTICOLO 66ter - CARATTERISTICHE DELLE COPERTURE.....	143
ARTICOLO 67 – DIMENSIONAMENTO DI SCALE E DISIMPEGNI.....	144
ARTICOLO 68 - REGOLAMENTAZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	145