

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 05/12/1977 N.56 E S.M.I.
PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON DGR 142-3494 DEL 18/02/1986

VARIANTE N° 15
MODIFICA N° 3 AL P.R.G.C.
AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N° 56/77

Estensione in forma coordinata del Vigente P.R.G.C.;
Estensione in forma coordinata e adeguamenti interpretativi
della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e della idoneità alla utilizzazione urbanistica;
Recepimento nel Piano Commercio delle disposizioni ai sensi L.R. 38/06;
Adeguamento interpretativo Zona Urbanistica N1.S3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

Estensione Urbanistica
Pier Giorgio Turi

Geologo
Edoardo Rabajoli

Piano Commercio
Terenzio Ferraris

R.U.P. Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Matteo Tricarico

Responsabile Servizio Urbanistica
Marcello Comollo

Elaborazioni GIS
Maria Bucci

GIUGNO 2012

AVVERTENZE

LE MODIFICAZIONI ALLE VIGENTI
NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
SONO RIPORTATE IN *NERETTO/CORSIVO*

Varianti al P.R.G.C.

La Città di San Mauro Torinese è dotata di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 142-3493 del 18/02/1986:

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 110-36504 del 27/03/1990, veniva approvata la Variante n. 1 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 90-21496 del 22/12/1992, veniva approvata la Variante n. 2 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 9 del 01/03/1995 veniva approvata la Variante n. 3 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 30/11/2009 veniva adottata la Variante n. 4 al P.R.G.C. per l'adeguamento al P.A.I., ai sensi del 13° comma, art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.,
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2009, veniva approvata la Variante n. 5 al P.R.G.C. (area urbanistica RU.C.2);
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-12455 del 02/11/2009, veniva approvata la Variante n. 6 al P.R.G.C. (area urbanistica AS.3);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2008, veniva approvata la Variante n. 7 al P.R.G.C. (adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. su Commercio, in conformità alle procedure stabilite dall'allegato A) alla D.C.R. N. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i.);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 12/02/2009 veniva approvata la Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/05/2009 veniva approvata la Variante n. 9 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 12/10/2010 veniva approvata la Variante Strutturale n° 10 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 09/12/2010 veniva approvato il Documento Programmatico della Variante Strutturale n° 11 al P.R.G.C.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 15/03/2011 veniva approvata la Variante n° 12 di Modifica n° 1 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 18 comma 8 lett. A) della L.R. 56/77 s.m.i.;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 29/03/2011 veniva approvata la Variante n° 13 di Modifica n° 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 18 comma 8 lett. A) della L.R. 56/77 s.m.i.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29/03/2011 veniva approvato il Documento Programmatico della Variante Strutturale n° 14 al P.R.G.C.

INDICE

1 - NORME GENERALI

- 1.1 - Definizione dello strumento urbanistico
- 1.2 - Estensione del P.R.G.
- 1.3 - Validità del P.R.G.
- 1.4 - Adeguamento alla disciplina urbanistico edilizia
- 1.5 - Distretti urbanistici
- 1.6 - Criteri per le trasformazioni ammissibili
- 1.7 - Standard urbanistici
- 1.8 - Attuazione del piano
- 1.9 - Asservimento di aree ad edifici preesistenti

2 - DEFINIZIONI

- 2.1 - Tipi di intervento
- 2.2 - Destinazioni d'uso
- 2.3 - Parametri per gli interventi urbanistici ed edilizi
- 2.4. - Caratteristiche delle nuove strade
- 2.5 - Allineamenti di fabbricazione rispetto alle sedi viarie
- 2.6 – Recinzioni

3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER CATEGORIE DI AREE

- 3.1 - Aree di antico impianto
 - 3.1.1 - Nucleo storico principale (NPC1)
 - 3.1.2 - Nucleo storico secondario (NSC1)
 - 3.1.3 Nuclei storici secondari (NSC2, NSC3, NSC4, NSC5, NSC6, NSS1, NSS2, NSS3)

- 3.1.4 Insediamenti isolati di interesse storico od ambientale
- 3.2 Aree con edificazione consolidata recente o in corso di attuazione (CNC1, CNC2, CNC3, CNC4, CNC5, CNC6, CNS2, CNS3, CNS4, CNS5, CNS6, CNS7, CNS8, CNS9)
 - 3.2.1 Area di completamento (CNC2A)
 - 3.2.2 Area di completamento (CNS9A)
- 3.3 Aree con edificazione consolidata recente o in corso di attuazione (CNO2)
- 3.4 Aree di riordino e completamento (RIO1, RIO5)
 - 3.4.1 Area di completamento (RIC1A)
- 3.5 Aree di riordino e completamento (RIO3, RIO4)
 - 3.5.1 Area di completamento (RIO3A)
 - 3.5.2 Area di completamento (RIO3B)
- 3.6 Area di completamento con piano esecutivo in corso (CMC1)
- 3.7 Area di nuovo impianto (NIS1)
- 3.8 Area di nuovo impianto (NIS2)
- 3.9 Area di nuovo impianto (NIS3)
- 3.10 Area di nuovo impianto (NIO1)
- 3.11 Area di completamento (CMP1)
- 3.12 Aree di impianto consolidato (CNS1, CNO1)
- 3.13 Area di riordino e completamento (RIO1)
- 3.14 Area di riordino e completamento (RIO2)
- 3.15 Aree di ristrutturazione urbanistica (RUC1, RUS1)
 - 3.15.1 Aree di ristrutturazione urbanistica (RUC2)
- 3.16 Area di ristrutturazione urbanistica (RUP1)
- 3.17 Aree per attrezzature e servizi (AS)

- 3.18 Aree per attività agricole (AC1, AC2, AC3, AP1, AP2)
- 3.19 Aree per servizi e attrezzature pubbliche-standard
- 3.20 Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale: parchi pubblici urbani e comprensoriali (PU)
- 3.21 Attività estrattive

4 - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

- 4.1 Validità degli interventi edilizi in atto o previsti
- 4.2 Disposizioni

5 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI

- 5.1 Norme generali di tutela
- 5.2 Classi di rischio idrogeologico
- 5.3 Zone sottoposte a classificazione geologica

ALLEGATO - Testo degli articoli 7 e 16 delle norme del P.S.F.F

6 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

- 6.1 Norme generali
- 6.2 Zone di insediamento commerciale
- 6.3 Regolamentazione dello sviluppo commerciale
- 6.4 Criteri di incompatibilità ambientale
- 6.5 Interventi per la valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti commerciali
- 6.6 Definizioni superfici di vendita
- 6.7 *Zone di insediamento e regolamentazione degli esercizi di somministrazione***
- 6.8 *Parcheggi per superfici a destinazione commerciale***
- 6.9 *Parcheggi per superfici destinate a somministrazione di alimenti e bevande***

ALLEGATO - Tabella di compatibilità territoriale D.C.R. N°563-13414

1. NORME GENERALI

1.1 - DEFINIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il presente strumento urbanistico costituisce variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale di San Mauro Torinese, adottato con deliberazione consiliare n° 95 in data 28/5/1973, e successivamente modificato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8306/78 in data 11/12/78.

Tale variante, per semplicità indicata successivamente P.R.G., è redatta in conformità ai disposti della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art. 17 della stessa legge.

1.2. - ESTENSIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, con le destinazioni d'uso, con i tipi e le modalità di intervento ed ogni altra disposizione contenuta nelle presenti norme e negli elaborati grafici, estende la sua efficacia all'intero territorio comunale.

1.3. - VALIDITA' DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. ha validità decennale a partire dalla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto preliminare. Dalla stessa data dispiegano efficacia le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della legge R.P. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Con l'approvazione del Piano Territoriale il P.R.G. verrà adeguato alle previsioni dimensionali o strutturali in esso indicate ed ai sensi dell'art. 82 della legge R.P. 56/77.

1.4. - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

L'approvazione del presente P.R.G. comporta l'abrogazione del P.R.G.C. vigente e delle disposizioni e norme locali che risultano in contrasto.

Così pure il Regolamento Edilizio e di Igiene conserva efficacia, per quanto non in contrasto con le norme del presente P.R.G.

1.5. - DISTRETTI URBANISTICI

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" in riferimento ai quali viene assicurata e verificata la equilibrata dotazione di aree per servizi sociali e per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui agli artt. 11 e 21 della L.R. 56/77.

I distretti, la cui delimitazione è riportata nelle tav. in scala 1:2000 e 1:5000 sono così individuati:

- distretto 1, zona Centro, S.Anna, Pescatori;
- distretto 2, zona Sambuy;
- distretto 3, zona Oltrepo;
- distretto 4, zona Pescarito.

Per ciascun distretto il piano individua quantità e tipo di aree per servizi ed attrezzature rispetto alle quali vengono verificati gli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, secondo le modalità previste al successivo paragrafo 1.7.

1.6 - CRITERI PER LE TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI RISPETTO ALLA DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE, PRIMARIE E SECONDARIE, EFFETTIVAMENTE FRUIBILI.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentiti dal P.R.G. e subordinati a concessione edilizia, sono ammissibili, in ordine ai requisiti di urbanizzazione, quando siano rispettate le seguenti condizioni:

1 - esistano e siano agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1), comma a), b) - con esclusione degli spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere - c), d), e), g), dell'art. 51 della L.R. 56/77, con le caratteristiche e nelle quantità specificate per ciascun tipo di area insediativa nel successivo paragrafo 1.7 e nelle tavole di P.R.G.

La condizione è da considerare soddisfatta anche quando esiste la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel P.P.A. approvato o vi è l'impegno dell'operatore interessato di procedere all'esecuzione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione delle opere per le quali viene richiesta concessione.

2 - esistano e siano disponibili le aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, con le modalità e nei limiti fissati per ciascun servizio e per ciascun distretto nel successivo paragrafo 1.7 e nelle tavole di P.R.G. A tal fine sono da ritenere equivalenti le aree in uso o in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione; le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio della concessione e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere per le quali viene richiesta la concessione; le aree di cui sia stata predisposta l'acquisizione per la realizzazione delle attrezzature mediante specifici programmi o la cui acquisizione sia inserita nel PPA o la cui dismissione sia prevista nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi approvati.

1.7 - STANDARD URBANISTICI

Le tavole in scala 1:2000 del presente P.R.G. e le relative tabelle precisano per ogni distretto di urbanizzazione, e per l'intero territorio comunale, l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, in conformità agli standard prescritti dai citati articoli nella seguente misura minima:

- 1) per gli insediamenti residenziali:
 - 2,5 mq/ab per asili nido e scuole materne
 - 2,75 mq/ab per scuole elementari
 - 1,75 mq/ab per scuole medie dell'obbligo

- 7 mq/ab complessivi per l'istruzione

- 3 mq/ab per attrezzature di interesse comune (sociali, religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
 - 2,5 mq/ab verde attrezzato per il gioco
 - 4,5 mq/ab verde e parchi di distretto
 - 5,5 mq/ab verde sportivo
-
- 12,5 mq/ab complessivi per il verde
 - 1,5 mq/ab per sosta veicolare di distretto
 - 1 mq/ab per sosta veicolare generale
-
- 2,5 mq/ab complessivi per parcheggi
-
- 25 mq/ab totale complessivo standard servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
- 1,5 mq/ab per attrezzature per istruzione superiore all'obbligo
 - 1 mq/ab per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere
 - 15 mq/ab per parchi pubblici urbani e comprensoriali
-
- 17,5 mq/ab totale complessivo standard servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

2) per gli insediamenti produttivi in aree di nuovo impianto:

- 10% sup. tot. di aree per parcheggi
- 10% sup. tot. di aree verdi, servizi sociali e attrezzature varie
- 20% sup. tot. totale complessivo

3) per gli insediamenti terziari in aree di nuovo impianto o di trasformazione:

- 50% sup. lorda pav. di aree per parcheggi
- 50% sup. lorda pav. di aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative.

Per gli insediamenti commerciali vedi art. 6.5

Tali prescrizioni sono applicabili specificamente alle aree di cui agli articoli 3.15 e 3.16 delle presenti norme ed in tutte le altre aree del P.R.G.C. in cui sono consentite tali destinazioni d'uso.

Tali standard potranno, in sede attuativa, essere riarticolati in modo da dar luogo anche a sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello comunale.

1.8. - ATTUAZIONE DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77, l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt, 33, 34, 35, 36, 37 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Nel caso in cui i fabbisogni di aree per servizi, considerati i fabbisogni pregressi, non possano essere completamente soddisfatti nel periodo di validità del programma, gli interventi dovranno essere previsti in modo che siano garantite le seguenti condizioni:

a) sia assicurata la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dagli interventi ammessi, siano essi di nuovo impianto, di ristrutturazione, di cambiamento di destinazione d'uso;

b) sia assicurata la progressiva eliminazione delle carenze prevedendo una quota addizionale di aree per servizi congruente alle esigenze prioritarie dei diversi distretti e secondo una progressione di più lungo orizzonte, articolata in una successione di programmi pluriennali. A tal fine il Programma dovrà assicurare una quota addizionale di aree per servizi non inferiore a quella determinata applicando la seguente formula:

$$qa = fp : (it : ip) \times 0,25$$

dove qa è la quota addizionale di aree per servizi, fp è il fabbisogno pregresso di aree per servizi sociali e attrezzature in insediamenti residenziali a livello comunale, riconosciuto al momento di adozione del P.R.G., it è l'incremento totale della capacità insediativa prevista dal P.R.G., ip è l'incremento della capacità insediativa previsto dal Programma.

1.9 - ASSERVIMENTO DI AREE AD EDIFICI PREESISTENTI

In tutto il territorio comunale, se i lotti edificabili per interventi di nuova costruzione sono risultanti dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva all'adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva all'adozione del progetto preliminare di P.R.G., devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria ed il rapporto di copertura fissati per le aree libere da esse scorporate. I volumi e le superfici coperte relativi a tali edifici verranno calcolati secondo le prescrizioni del successivo paragrafo 2.3. In presenza di piani urbanistici esecutivi di riordino o completamento comprendenti edifici preesistenti, la loro volumetria andrà scomputata dal volume massimo realizzabile, determinato applicando i prescritti indici di edificabilità territoriale o fondiaria ed analogamente la superficie massima copribile andrà ridotta della parte già coperta dai fabbricati preesistenti.

2. DEFINIZIONI

2.1. - TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della legge R.P. 56/77 il presente P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumenti urbanistici esecutivi in relazione alle peculiarità delle situazioni:

- manutenzione ordinaria

sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; consistono di norma nelle operazioni di: tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci - riparazione di infissi, grondaie, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni - sostituzione di infissi, pavimenti e rivestimenti interni ed esterni - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici e opere di allacciamento a pubblici impianti;

tali opere non devono comportare la realizzazione di nuovi locali, l'ampliamento di quelli esistenti, modifiche alle strutture o all'organismo edilizio o alle caratteristiche originarie degli elementi esterni dell'edificio.

- manutenzione straordinaria

sono 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, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate posizione e forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali, posizione, tipo e pendenza delle coperture; tali interventi sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco.

Gli interventi sono invece subordinati a concessione, potendone derivare maggiore carico urbanistico sui servizi e le infrastrutture, nei casi in cui: le opere riguardino edifici non più in uso - le opere presuppongano la riclassificazione della categoria o della classe catastale - le opere presuppongano la modifica della destinazione d'uso in atto della unità immobiliare o dell'edificio - le opere interessino edifici sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1497/39 o 1089/39 o di cui all'art.9 della legge R.P. 56/77.

- restauro e risanamento conservativo

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

Gli interventi di "restauro" prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e

deturpanti e senza modificazioni delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

Gli interventi di "risanamento conservativo" prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto: il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne; la sostituzione ove necessaria degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originari - la introduzione di impianti e la creazione di locali necessari all'uso attuale - la eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza - il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per porzioni degradate limitate; non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, nè nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture; le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare solo elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili; non sono consentite alterazioni della tipologia edilizia o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- ristrutturazione edilizia

sono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

Sono previsti i seguenti tipi di ristrutturazione:

a) ristrutturazione di tipo A.

Sono gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonchè dell'apparato decorativo;
- conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.

E' permesso:

- realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
- modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio.

b) ristrutturazione di tipo B.

Oltre a quanto stabilito e permesso per gli interventi di tipo A è consentito:

- recuperare alla destinazione d'uso abitativa i volumi chiusi da murature estese almeno su tre lati (fienili, stalle e similari con struttura in muratura costruiti in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione), di carattere permanente, nell'ambito della sagoma dell'edificio. I volumi costituenti corpi separati dal fabbricato principale ma nel rispetto comunque dei suoi caratteri architettonici ed ambientali potranno essere recuperati a destinazione accessoria dell'abitazione;
- variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura modesta e comunque strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili in caso di volumi esistenti e purchè non si alteri la ricorrenza di quota di gronda e di colmo, ove più basse, di edifici adiacenti ai latitanti;
- innalzare la quota di imposta e di colmo delle coperture per non più di m 1 per migliorie funzionali o strutturali, (esclusi il nucleo storico principale NP.C1 e i nuclei storici secondari) che non consentano comunque il raggiungimento dei requisiti di abitabilità dei locali sottostanti, purchè la distanza tra edifici confrontanti, dopo la sopraelevazione, sia almeno pari al ribaltamento del più alto e purchè non si alteri la ricorrenza della quota di gronda, ove più bassa, degli edifici adiacenti ai latitanti; la forma dei tetti, se modificata rispetto a quella originaria, dovrà consentire il rispetto della confrontanza minima sopraindicata;
- sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
- sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento, a meno di adeguamento ai sensi della legge 9/1/1989, n° 13, nel rispetto delle distanze dai confini e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme, previa presentazione di perizie sulla instabilità delle strutture asseverate dall'ufficio tecnico comunale o nei casi di ordinanza di demolizione da parte dell'Autorità comunale;
- di recuperare, sussistendo le caratteristiche di cui all'art. 2.3 punto 7 e previa corresponsione degli oneri urbanizzativi e costo di costruzione, a destinazione accessoria all'abitazione i locali sottotetto, per i quali sono consentiti l'apertura di lucernari a raso delle falde o l'inserimento di abbaini (con foggia e materiali giudicati coerenti con i caratteri del fabbricato e tali da assicurare continuità architettonica con gli edifici contigui, a parere della commissione igienico edilizia) con dimensione di 0,9 mq. di superficie finestrata, purchè la superficie finestrata complessiva sia inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento dei locali stessi o comunque tale da non assicurare, a norma delle leggi e dei regolamenti vigenti, i requisiti di abitabilità. I limiti suddetti ad eccezione dei requisiti di abitabilità, possono non essere osservati quando la coerenza architettonica con edifici contigui o con abbaini preesistenti imponga caratteristiche dimensionali diverse.

Contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

c) ristrutturazione di tipo C.

Oltre a quanto stabilito e permesso per gli interventi di tipo A e B è consentito:

- aggregare unità tipologiche esistenti nell'area pertinenziale dell'edificio principale ovvero nei lotti immediatamente confinanti, nel rispetto delle distanze e dei limiti di altezza; l'utilizzo di volume, pari alle quantità aggregate, è riferibile all'edificio principale mentre il volume complessivo deve rimanere inalterato sull'intero lotto con demolizione degli edifici oggetto di aggregazione.

Nelle aree per attività agricole l'aggregazione è ammessa nei termini stabiliti dall'art. 3.18 punto 6.

Per esigenze funzionali e nel caso di aggregazioni è ammessa anche:

- la roto-traslazione dell'edificio principale purchè la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello esistente non sia inferiore al 50 per cento;
- ampliare i fabbricati per migliorie igieniche e funzionali, fino ad un massimo di 50 mc., da realizzarsi una-tantum nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

- Demolizioni

gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti. Gli interventi di demolizione, non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento o comunque ad essi preordinati, sono soggetti ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 e 1497/1939.

Gli interventi di demolizione comunque preordinati ad altri tipi di intervento, devono essere valutati in modo unitario e la realizzazione è subordinata al rilascio di una unica concessione e sono soggetti alle modalità e procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

- Interventi edilizi di nuova costruzione.

sono gli interventi su aree inedificate o di sostituzione, di ampliamento, di sopraelevazione, di fabbricati esistenti.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni appresso precisate, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente: la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m, anche quando una sola parete sia finestrata; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza della nuova costruzione da erigervi, con un minimo di 5 metri ma è ammessa distanza inferiore nel caso di accordo con i proprietari confinanti che si impegnino a mantenere comunque una distanza minima tra i fabbricati pari a 10 metri; nell'ambito di un piano esecutivo, la distanza della nuova costruzione dai confini dell'area da dismettere al Comune non potrà essere inferiore a m 5; è ammessa la costruzione a confine se preesiste parete in confine non finestrata ed il fabbricato venga realizzato all'interno della sagoma della preesistenza; in caso di superamento delle dimensioni di tale sagoma, le parti sporgenti od incumbenti del nuovo fabbricato dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni per le nuove costruzioni di cui al presente comma, previo assenso del confinante; sono ammesse distanze inferiori fra gli edifici la cui realizzazione avvenga nell'ambito e secondo le prescrizioni di un piano urbanistico esecutivo; è ammessa distanza inferiore dai confini nel caso di interventi nell'ambito del perimetro e

dell'altezza dell'edificio esistente, previo accordo con i proprietari confinanti; i corpi di fabbrica totalmente interrati possono essere realizzati a confine, mentre i bassi fabbricati di altezza non superiore a 1,20 dal piano di campagna sistemato dovranno osservare una distanza dal confine pari almeno a metri 1,50 salvo assenso del confinante e quelli di maggior altezza dovranno rispettare le distanze in precedenza specificate.

- Ristrutturazione urbanistica.

sono gli interventi volti 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.

- Completamento.

sono gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere (fabbricati, servizi e infrastrutture) su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed infrastrutturate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planimetriche degli edifici.

- Nuovo impianto.

sono gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, di dimensioni e caratteristiche tali da richiedere la costituzione di un nuovo impianto urbanistico, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n° 56/77, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, contestuale alla deliberazione di approvazione del P.P.A. e relativa agli interventi in esso inclusi.

2.2 - DESTINAZIONI D'USO.

Le destinazioni d'uso cui fanno riferimento le prescrizioni operative di P.R.G. per la disciplina dell'uso del suolo dal punto di vista delle attività prescritte, ammesse o escluse sono suddivise nel modo seguente:

- residenza: riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari; quali commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato, rientrano in questa categoria, le attività artigianali, i pubblici esercizi, e le attività terziarie al servizio della persona.
- terziario: riguarda le attività commerciali, direzionali, di servizio privato e pubblico e gli usi ad essi complementari;
- artigianato produttivo o di servizio: riguarda attività di modeste dimensioni di lavorazione e trasformazione di materie o di prestazione di servizi, nonché gli usi ad esse complementari;

- industria: riguarda le attività relative al processo di produzione industriale di consistente dimensione e gli usi ad esse complementari;
- agricoltura: riguarda le attività di utilizzazione dei suoli a fini agricoli, silvo-pastorali, zootecnici e gli usi ad essi complementari;
- servizio pubblico: riguarda le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale e pubblico o di interesse pubblico.

2.3. - PARAMETRI PER GLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

1) Superficie fondiaria: è la superficie del lotto misurata al netto delle aree destinate alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici ed al lordo degli spazi aperti al pubblico transito ma di proprietà privata.

2) Indice di densità o di edificabilità fondiaria: è il rapporto tra il volume costruito o costruibile del o dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in mc/mq.

3) Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la superficie lorda di solaio sviluppata (compresi i piani interrati e seminterrati con destinazioni diverse dal parcheggio veicolare) dal o dai fabbricati costruiti o costruibili e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in mq/mq.

4) Rapporto di copertura: è il rapporto tra la superficie coperta o copribile del o dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime in valore percentuale.

4 bis) Superficie coperta: è l'area della proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio o degli edifici principali ed accessori, con esclusione delle sporgenze (balconi, cornicioni e gronde) non superiori a metri 2,00 delle pensiline a copertura degli accessi, delle autorimesse esterne al massimo m 1,20 e delle vasche o piscine esterne.

5) Superficie territoriale: è la superficie lorda di un'area comprendente sia il o i lotti edificabili sia le aree destinate alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici.

6) Indice di densità o di edificabilità territoriale: è il rapporto tra il volume costruito o costruibile del o dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata; si esprime in mc/mq.

7) Volume edilizio: è costituito dal volume edilizio del solido emergente da terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto quindi di eventuali sbancamenti o riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere, con questo approvati. Il computo del volume edilizio deve essere eseguito con criteri rigorosamente geometrici e lo si considera fino all'intradosso dei solai di copertura dei locali abitabili più elevati. Nel computo vengono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche (torri di scale, ascensori, camini, ecc.), i balconi, le logge e le scale aperte, i porticati. E' pure escluso dal computo del volume il sottotetto quando abbia esclusivamente funzione e caratteristiche edilizie di volume tecnico o comprenda esclusivamente ambienti

accessori di pertinenza delle abitazioni e che non costituiscano unità abitative a sé stanti.

Costituiscono unità abitative a sé stanti gli spazi in sottotetto che abbiano tipologia cumulativamente comprensiva delle componenti proprie di unità autonome (servizi igienici, cucina, locali per uso principale).

La previsione di realizzare in sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al c. 4 art. 1 L.R. 6 agosto 1998 n. 21 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 stessa legge.

In tal caso le falde del tetto devono comunque avere pendenza non superiore di 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Non è ammesso l'inserimento di finestre e balconi nelle facciate degli edifici sopraelevati (esclusi i frontespizi) anche dove la sagoma del tetto determini una quota di imposta superiore di m 1 alla precedente.

Sui frontespizi degli edifici sopraelevati è comunque sempre preclusa la realizzazione di balconi.

Sono esclusi dal computo del volume i bassi fabbricati emergenti dalla quota media del piano di campagna sistemato per un'altezza media all'estradosso non superiore a metri 1,20, destinati ad autorimessa e con la copertura resa praticabile e pedonabile; nel caso che essi vengano sopraelevati, la loro volumetria originaria verrà tuttavia computata per intero, con i criteri in precedenza indicati.

Per edifici esclusivamente residenziali realizzati in aree sottoposte a PEEP ex lege 167/62 il computo del volume si effettua considerando il solido emergente a partire dall'intradosso del solaio di calpestio del primo locale abitabile.

8) Altezza massima dell'edificio: e' la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano.

Nelle aree collinari, prossime agli argini è poste a quote più basse rispetto agli stessi, si considera convenzionalmente quale piano del terreno sistemato la quota superiore dell'argine più vicino; inoltre il piano di campagna non potrà essere innalzato oltre mt. 1,00 e l'eventuale innalzamento dovrà essere accompagnato da opportuni interventi di sostegno e di drenaggio, preceduto da una relazione geologica e geotecnica atta a dimostrare la compatibilità degli interventi stessi con l'assetto geomorfologico e le condizioni di stabilità delle aree limitrofe.

9) Per i locali abitabili l'altezza minima, fra pavimento e soffitto è di 2,70 m; in caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a 2,70 m con un minimo di 1,70 m.

10) La destinazione ad attività commerciali dei locali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare è ammessa a condizione che l'altezza minima tra pavimento e soffitto sia di m 3,00; se, tuttavia, sono accertati i requisiti di igienicità previsti dalle norme vigenti, è ammessa un'altezza inferiore, previo consenso degli organi competenti, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 19/3/1956 N° 303.

Per i locali di nuova costruzione è prescritta l'altezza minima interna di metri 3,50.

I locali commerciali di nuova costruzione o ricavati, attraverso mutamenti di destinazione d'uso, nei fabbricati esistenti, dovranno essere forniti di servizio igienico interno ai loro muri d'ambito.

11) Confrontanza è la porzione della facciata di un edificio che si sovrappone, in proiezione verticale, alla facciata dell'edificio prospiciente, misurata in altezza fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

12) Distanza è il distacco minimo che deve essere osservato nel posizionare una costruzione rispetto agli elementi di contorno considerati e si misura sulla retta orizzontale che unisce i punti più vicini tra loro di tali elementi, con esclusione di balconi, cornicioni, gronde, pensiline e scale a giorno sporgenti meno di metri 2,00.

13) Ribaltamento è la distanza minima che deve essere interposta tra le facciate di edifici confrontanti e che, in assenza di diverse indicazioni, corrisponde all'altezza massima del fabbricato più alto misurata come specificato al precedente comma 8.

2.4. - CARATTERISTICHE DELLE NUOVE STRADE

Le nuove strade o gli ampliamenti di strade esistenti sono riportati nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000, con indicazione delle sedi veicolari. La loro sezione, ove non precisata graficamente dal P.R.G., è pari a metri 7,00 e ad esse vanno aggiunte le sedi dei marciapiedi di metri 1,50 per lato. Eventuali riduzioni potranno essere assentite nel solo caso di mantenimento di allineamenti preesistenti. Tali prescrizioni potranno non essere osservate nel caso che comportino il restringimento di corsi d'acqua o determinino fronti di scavo o riporti di altezza superiore a m 3,00 o, ancora, il taglio di versanti in condizioni di equilibrio instabile. In questi casi, verificata l'impossibilità di realizzare tracciati alternativi, la larghezza della strada e le opere d'arte annesse dovranno derivare da un'analisi progettuale discendente da uno studio idrologico, idraulico e geotecnico sufficientemente approfondito.

2.5 - ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE RISPETTO ALLE SEDI VIARIE

In assenza di piano esecutivo, in difetto di specifiche normative riferite alle singole aree di intervento ed in assenza di allineamenti in atto (per allineamento in atto si intende la linea congiungente la massima sporgenza dei muri perimetrali delle costruzioni, considerate all'altezza del piano di spiccato, degli edifici insistenti su proprietà confinanti e prospicienti lo stesso ciglio stradale) l'arretramento dei nuovi fabbricati dal ciglio delle nuove strade, comprensivo dei marciapiedi, non deve essere inferiore a metri 1,5 e comunque, rispetto all'asse stradale la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fronte su strada.

L'arretramento dalle strade esistenti dovrà rispettare di norma gli allineamenti in atto. In assenza di tali allineamenti vale quanto stabilito al comma precedente.

In presenza di piano esecutivo, in difetto di indicazione di P.R.G. e in mancanza di allineamenti in atto, l'arretramento dei fabbricati dall'asse stradale non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di metri 5.

Nelle aree per attività agricole valgono le norme del D.M. 1/4/68.

E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Igienico Edilizia e del Consiglio Comunale, per esigenze di decoro pubblico o per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre la rettifica di allineamenti stradali.

2.6 - RECINZIONI

Di norma la recinzione dovrà rispettare l'allineamento in atto. In assenza di allineamento la distanza non dovrà essere inferiore a metri 1,5 dalla sede veicolare e comunque dovrà rispettare l'allineamento del marciapiede, ove esistente.

In casi particolari legati ad esigenze specifiche del sito e della viabilità, il Comune potrà fissare la posizione della recinzione ammessa entro i limiti compresi fra il ciglio strada esistente o previsto e quello indicato dal PRG per i fabbricati o determinato dal D.M. 1/4/68. I cancelli degli ingressi veicolari dovranno essere collocati ad almeno metri 4,50 dal filo della sede stradale, marciapiede compreso, in modo da consentire la formazione di una zona piana di sosta veicolare antistante il cancello stesso; in caso di impossibilità tecnica è ammessa l'automazione dell'apertura con comando a distanza. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m.i.

3. PRESCRIZIONI OPERATIVE PER CATEGORIA DI AREE

Il P.R.G. individua le categorie di aree in base al carattere prevalente dell'impianto urbanistico, ambientale ed edilizio e definisce le classi di destinazioni d'uso proprie, i tipi d'intervento urbanistico, le procedure amministrative per operare le trasformazioni previste, gli ambiti a cui deve essere esteso il progetto e le prescrizioni edilizie.

3.1 - AREE DI ANTICO IMPIANTO

Il P.R.G. individua ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, le seguenti aree di antico impianto:

- Nucleo storico principale;
- Nuclei storici secondari;
- Insediamenti isolati di interesse storico od ambientale.

Considerata la condizione di degrado edilizio e/o urbanistico che caratterizza di norma i complessi edilizi nelle aree in oggetto, in relazione alle preminenti finalità di tutela e recupero assegnate dalla presente variante agli interventi nelle predette aree, queste vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'articolo 27 della Legge n° 457/78.

3.1.1 - NUCLEO STORICO PRINCIPALE (NP. C1).

E' la parte di territorio, individuata dal P.R.G., caratterizzata da un impianto di rilevante interesse storico ed ambientale, con una cornice di aree libere di precipuo valore paesistico.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia e valorizzazione del complesso di immobili aventi rilevanza architettonica, la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico del nucleo, con la migliore utilizzazione del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. escluso il commercio all'ingrosso, magazzini artigianali e commerciali con S.U. maggiore di 200 mq. Sono inoltre esclusi gli insediamenti che risultino incompatibili con l'ambiente storico, o che comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico, artistico ed ambientale e vengano operati in assenza di strumento urbanistico esecutivo.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Per gli edifici interessati da attività, indicati come non compatibili nella tavola di piano in scala 1:1000, sino alla trasformazione ad uso compatibile, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B nonchè costruzione di autorimesse private completamente interrate.

E' consentita la ristrutturazione di tipo C solo nell'ambito di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici e relative pertinenze.

Per gli immobili in cui è consentito l'intervento diretto il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito nella apposita tavola di piano in scala 1:1000, i tipi di intervento edilizio necessari e/o consentiti.

Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, in aggiunta a quelli individuati nel P.R.G. , l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso se non in attuazione di destinazioni abitative, nonché interventi di risanamento conservativo, che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n° 10/77. In ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno l'intero edificio e le sue pertinenze catastali ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo.

Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrato, previo assenso del competente Settore geologico regionale, limitatamente alle aree oggetto di perimetrazione ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. 56/77 fino all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C.;

La copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

4) Per gli immobili destinati ad attività agricole e/o di allevamento di animali e/o produttive, ritenute incompatibili con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G., sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, senza aumento della volumetria esistente semprechè cessino le attività incompatibili, nell'ambito di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze catastali e che preveda la eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta incompatibile con l'ambiente.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.2. - NUCLEO STORICO SECONDARIO (NSC1)

E' la porzione di territorio ad ovest del Nucleo Principale, compresa fra la strada statale, il ponte Vittorio Emanuele ed il fiume Po.

Ha interesse prevalentemente paesaggistico per la sua collocazione ai piedi del nucleo storico principale.

Obiettivo prioritario è la valorizzazione ambientale e paesaggistica con una migliore funzionalizzazione del sistema insediativo in relazione ai problemi viari, particolarmente gravi in corrispondenza dell'incrocio con il ponte sul Po.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e terziaria. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Per quanto riguarda gli interventi edilizi, valgono le norme fissate per il nucleo storico principale di cui al precedente punto 3.1.1 con esclusione della costruzione di autorimesse private completamente interrato, che non saranno consentite.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.3. - NUCLEI STORICI SECONDARI (NSC2, NSC3, NSC4, NSC5, NSC6, NSS1, NSS2, NSS3)

Sono porzioni di territorio comprendenti aggregati edilizi di interesse ambientale e documentario della tipologia insediativa rurale e/o di borgo collinare.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento, con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione propria e prevalente è residenziale abitativa e residenziale rurale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. escluso il commercio all'ingrosso, il commercio all'ingrosso, magazzini artigianali e commerciali con S.U. maggiore di 200 mq.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e gli interventi di demolizione di porzioni accessorie dell'immobile volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza, purchè non comportino modificazioni delle fronti prospettanti su spazi pubblici tali da alterare i caratteri formali propri del nucleo storico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo C in presenza di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

4) Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, o, qualora l'andamento del terreno non lo consenta, parzialmente

emergenti per non più di tre lati, con l'altezza massima pari a 1,2 m misurata dalla quota del piano di campagna sistemato all'estradosso del solaio di copertura, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.1.4. - INSEDIAMENTI ISOLATI DI INTERESSE STORICO OD AMBIENTALE

Edifici isolati e manufatti civili e rurali, con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o comunque concorrenti a definire dal punto di vista ambientale o documentario i caratteri della collina e della pianura agricola, così suddivisi:

a) monumenti isolati e singoli edifici e manufatti civili e rurali aventi valore storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge n. 1497/39 e alla legge n. 1089/39 o individuati nella cartografia della presente variante generale con i seguenti numeri: 7, 24, 59, 68; per tali immobili sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo, attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne in particolare per gli elementi vincolati ai sensi di legge, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione di elementi strutturali degradati con caratteristiche architettonicamente congruenti con quelle originarie, senza modifiche volumetriche.

Per gli edifici rustici o di carattere accessorio situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e B necessari al loro adeguamento funzionale connesso al riuso degli edifici principali.

Gli interventi sono soggetti a concessione subordinatamente al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art.49 della L.R. 56/77 e successive modifiche e dovranno essere attuati con materiali e forme coerenti con il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del complesso.

b) edifici e manufatti civili e rurali con preminente valore documentario od ambientale aventi carattere di emergenza nel contesto della pianura o della collina individuati nella cartografia della presente variante generale e non elencati al precedente comma a); per tali immobili, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione di tipo A e B nel pieno rispetto degli elementi che ne determinano il ruolo ambientale e/o il carattere documentario.

3.2 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNC1, CNC2, CNC3, CNC4, CNC5, CNC6, CNS2, CNS3, CNS4, CNS5, CNS6, CNS7, CNS8, CNS9)

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del P.R.G. Interessano la porzione di territorio sita in riva destra del Po, distretti Centro - Pescatori - S.Anna e Sambuy.

Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e residenziale terziario. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Le attività commerciali saranno ammesse in misura conforme alle prescrizioni previste dall'art. 6 delle presenti N.T.A. Le attività terziarie, con superficie lorda di solaio superiore a 400 mq. saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 5 sub) 2 del D.M. 2.4.68, n. 1444 e nella misura minima di cui al paragrafo 1.7 delle presenti norme.

2) Sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

3) Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, erezione di baracche; tali aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni.

E' ammessa la recinzione, estesa a tutta o parte dell'area di proprietà, esclusivamente di tipo "a giorno" con altezza max pari a 2 m.

4) Le aree libere non destinate a pubblici servizi o asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito della demolizione di edifici preesistenti sono edificabili per usi residenziali o residenziali-terziari nei seguenti limiti:

- indice di densità fondiario max: 0,5 mc./mq;
- altezza del fabbricato max: 10,5 ml.;
- rapporto di copertura max: 30%;

Per le aree collinari, individuate in planimetria 1: 2000, l'altezza max non potrà superare 7,5 m.

Se il lotto da edificare è risultante dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva alla adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva alla adozione del progetto preliminare, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria e il rapporto di copertura fissati per le aree libere.

E' ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti nel rispetto dei parametri per le aree libere; per gli ampliamenti è ammessa l'altezza dell'edificio esistente.

Per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del progetto preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento "una-tantum" indipendentemente dagli indici di piano ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di 100 mc; il volume risultante complessivo non dovrà essere superiore a 1000 mc.

5) E' ammessa in tutte le aree ad esclusione della CN.C.2 la realizzazione di autorimesse interrato che non emergano oltre metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna sistemato all'estradosso della loro copertura, da rendere pedonabile con

pavimentazione in elementi cementizi, laterizi o lapidei o con manto erboso. E' pure ammessa la realizzazione di autorimesse emergenti per più di metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna, che dovranno comunque rispettare le condizioni generali prescritte per gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al paragrafo 2.1; in tal caso la loro volumetria andrà computata per intero e la loro copertura dovrà essere realizzata nel rispetto dei caratteri ambientali ed architettonici esistenti. Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi nell'ambito della zona CN.C.6, sia trasmessa al Comune, da parte del richiedente, una specifica relazione geotecnica, nella quale si valuti la possibilità di realizzare gli interventi previsti con l'applicazione di tutti quegli accorgimenti tecnici sul terreno di fondazione e sulle opere di fondazione in grado di eliminare ogni eventuale situazione di pericolosità dal punto di vista idrogeologico a breve e a lunga scadenza.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.2.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (C.N.C2A)

Area già edificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è la sostituzione o la ristrutturazione edilizia.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area.
- 3) Gli interventi di sostituzione con nuovo impianto o di ristrutturazione edilizia per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	2,48 mc/mq
Volumetria max	1.722 mc
S.U.L. teorica	574 mq
Rapporto di copertura max	42 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	19 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC e coincidente con la proiezione della superficie coperta dalla sagoma dell'edificio esistente.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 mt dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27 gradi.

- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) L'area è inserita in Classe I ed è priva di condizionamenti geologici e/o geomorfologici tali da indurre condizionamenti alle scelte urbanistiche. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

3.2.2 - AREA DI COMPLETAMENTO (CN.S.9A)

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse.

Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda l'assoggettamento a parcheggio pubblico di una fascia di superficie fondiaria con profondità minima di 2,50 metri dal limite della via Valle della Quietè e l'ingresso carrabile all'area dalla sola via Scursatone, come indicato nelle Schede di Piano della Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree assoggettate a servizi nel rispetto delle prescrizioni, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	0,65 mc/mq
Volumetria max	2.278 mc
S.U.L. teorica	759 mq
Rapporto di copertura max	15 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	60 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	29 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle Schede di Piano adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.
- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tale ambito ricadente nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la non sussistenza di condizioni di pericolosità e la fattibilità dell'intervento previsto. Deve essere anche dimostrata la compatibilità dell'intervento con la stabilità degli edifici esistenti intorno all'area e del rilevato stradale presente a monte, dal piede del quale gli scavi dovranno mantenere un'adeguata distanza di sicurezza; le indagini dovranno pertanto riguardare i materiali costituenti detto rilevato. Qualora necessario dovranno essere indicati, in ambito di progetto esecutivo, gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque

superficiali: a tal riguardo si dovrà: prevedere di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione delle superfici, mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnici atti a raggiungere tale scopo; prevedere interventi, documentati negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un corretto smaltimento delle acque meteoriche verso un adeguato ricettore. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di Attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Particolare cura negli aspetti progettuali e realizzativi dovrà essere posta agli scavi e/o sbancamenti in prossimità del rilevato stradale di Via Valle della Quietè, che delimita l'area verso monte. Le geometrie da attribuire ai fronti degli scavi e ai riporti dovranno discendere da specifiche verifiche di stabilità condotte ai sensi del D.M. 14/01/2008. Nel caso di fronti di scavo subverticali o di altezza eccedenti quelle stabilite dalla normativa si dovrà ricorrere all'impiego di opere di sostegno provvisori e/o all'avanzamento per conci successivi. In base alle verifiche di stabilità suddette dovranno essere definite anche le pendenze da attribuire alla configurazione finale dei luoghi, riferendosi sia alla situazione ante-operam che post-operam. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

3.3 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNO2)

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del P.R.G. Interessa la porzione di territorio sita in riva sinistra del Po, distretto Oltrepo. Obiettivo prioritario è

il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

1) Per le destinazioni d'uso proprie e ammissibili, per le modalità e per i tipi di intervento valgono le stesse norme fissate per le aree nel precedente art. 3.2 con le seguenti modificazioni:

- indice di densità fondiario max: 1 mc/mq. ;
- altezza del fabbricato max: 15 m ;
- rapporto di copertura max. : 30%

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.4 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIC1, RIO5)

Le aree interessate sono inedificate di modesta dimensione ed inserite in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche. Obiettivo prioritario è la razionale edificazione unitaria con adeguata dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq.;
- altezza dei fabbricati max.: 10,5 m;
- rapporto di copertura max.: 30%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.4.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (R.I.C.1A)

Area inedificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse.

Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso

all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 260 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 1.850 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	0,82 mc/mq
Volumetria max	3.674 mc
S.U.L. teorica	1.225 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	40 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.
- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

- 7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tutti gli ambiti la realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Per l'esteso ambito ricadente in classe I non sono previste ulteriori prescrizioni fatto salvo il rispetto dei decreti ministeriali suddetti. Per il ridotto ambito ascritto alla classe IIB1, nel caso gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di piani interrati questi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici. Per l'ambito più a monte ricadente nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la fattibilità dell'intervento previsto. Ove necessario dovranno essere individuati ed espressi in ambito di progetto esecutivo gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque superficiali e a tal riguardo non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere, documentate negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Sarà inoltre necessario analizzare e valutare eventuali influenze delle problematiche di versante presenti sul versante collinare a Sud-Est dell'area e verificare l'idoneità del sistema fognario recettore dell'impluvio presente più a monte e analizzare l'eventuale criticità presente all'imbocco del tratto intubato e le eventuali ripercussioni sugli interventi edilizi in progetto. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici é esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione

edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.

3.5 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO3, RIO4)

Le aree interessate sono parzialmente urbanizzate ed edificate; il completamento della edificazione, prevista dal P.R.G., non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

Obiettivo prioritario è il completamento edilizio delle residue aree inedificate con il riordino dell'impianto urbanistico e l'adeguamento della rete infrastrutturale e della dotazione di servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) Sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

E' ammesso inoltre l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti purché vengano rispettati i parametri fissati per le aree libere. In caso di concessione diretta devono essere rispettati i parametri fissati al successivo capoverso 6).

3) Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di piani urbanistici esecutivi che prevedono la dismissione delle parti comprese nel perimetro, destinate a servizi e individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nel caso in cui l'area soggetta a piano esecutivo non comprenda, o comprenda solo in parte le aree necessarie per soddisfare gli standard di cui al paragrafo 1.7, le aree mancanti dovranno essere reperite su indicazione dell'Amministrazione comunale, fra quelle destinate dal P.R.G. a servizi nell'ambito del distretto di appartenenza, preventivamente individuate ed inserite nel P.P.A. vigente. Le indicazioni del P.P.A. saranno vincolanti, ai fini dell'approvazione e dell'attuazione dei piani esecutivi sia per i privati che per l'Amministrazione, che avrà l'obbligo di provvedere alle necessarie espropriazioni, in caso di mancata acquisizione da parte dei privati, delle aree per servizi afferenti i piani stessi.

L'onere stabilito al punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 (relativo alla dismissione gratuita delle aree) sarà legittimamente assolto con il versamento al Comune di quanto dovuto a titolo di indennizzo per l'espropriazione, in misura proporzionale all'entità delle aree da dismettere per il soddisfacimento degli standard di P.R.G. di ciascun piano esecutivo.

4) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max.: 1 mc/mq.;
- altezza dei fabbricati: 18 m;
- rapporto di copertura max.: 30%.

5) E' ammessa l'edificazione di nuova costruzione mediante concessione diretta in presenza di lotto intercluso che abbia possibilità di accesso a strada aperta a pubblico transito il cui perimetro sia definito dai confini di lotti già edificati o già acquisiti per spazi e servizi pubblici.

6) Nel caso di cui al precedente punto 5), l'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria max.: 0,5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati max.: 10,5 m;
- rapporto di copertura max. : 30% .

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.5.1 - AREA DI COMPLETAMENTO - R.I.O.3A

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo è il completamento del tessuto urbano con intervento di edificazione e servizi annessi alla residenza.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 950 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 325 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	1,37 mc/mq
Volumetria max	4.029 mc
S.U.L. teorica	1.343 mq
Rapporto di copertura max	40 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt

Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	45 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.
- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Poiché l'area ricade nella Sottoclasse IIB2 e contestualmente è compresa all'interno della fascia C del PAI, la realizzazione di eventuali piani interrati è consentita mediante l'adozione di accorgimenti tecnici che escludano l'allagamento da parte di potenziali acque di esondazione; pertanto l'accesso ai piani interrati, che dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati, dovrà essere localizzato a una quota, desunta dalla Carta Tecnica del Comune di San Mauro T.se (alla scala 1:2.000), pari o superiore a 205.70 m s.l.m.m., corrispondente al piano stradale di Via Ronchi. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

3.5.2 - AREA DI COMPLETAMENTO (R.I.O.3B)

Area inedificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali

infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse.
Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice densità territoriale max:	1,34 mc/mq
- rapporto di copertura max:	30 %
- altezza dei fabbricati max:	10,5 mt

- 3) In base alla classificazione del rischio idro-geologico l'area risulta ascritta alla Classe III sottoclasse B2 in una porzione di territorio condizionata dall'avvenuta esecuzione di interventi di riassetto territoriale a carattere esteso, a seguito di tali opere in quest'area è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso.

In ogni caso in questa Classe è preclusa la realizzazione di piani interrati.

Viene sempre consentito l'uso dei piani terra o il loro cambio di destinazione d'uso per il solo utilizzo come autorimessa da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei piani terra ai fini abitativi, artigianali, industriali, terziari, commerciali e a servizi è consentita solo nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata alla richiesta del permesso di costruire, ad una quota superiore al livello idrometrico della piena di riferimento.

In caso di nuova edificazione vale quanto precedentemente riportato ma non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.

3.6 - AREA DI COMPLETAMENTO CON PIANO ESECUTIVO IN CORSO (CMC1)

L'area è interessata da Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E. C5), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 166/24568 del 30.10.79 e tutt'ora vigente e in corso di attuazione. La presente variante al P.R.G. conferma le previsioni e disposizioni del sopra richiamato piano particolareggiato, con le seguenti modificazioni, adottate con D.C. n. 115 del 12.7.1984:

- 1) Il terzo comma dell'art. 2.1.4.1. della "Relazione tecnica del P.P.E. C5 che recita: "La cessione di tali aree è inderogabile e non monetizzabile", viene modificata come segue: "la cessione di tali aree è monetizzabile".

- 2) Il primo comma dell'art.7 delle norme e direttive del P.P.E. C5 che recita: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, senza facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici dal P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a

destinazione terziaria", viene modificato come segue: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, con facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici del P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a destinazione terziaria alla condizione che in ogni caso le aree a servizi pubblici indicate nelle tavole del P.P.E. rimangano inalterate".

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di questi ultimi, limitatamente ai fabbricati residenziali ricompresi nell'ambito della fascia "B" del P.S.F.F. il cui piano terreno, legittimamente destinato all'uso residenziale, sia potenzialmente allagabile o sia stato allagato in occasione dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.7 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS1)

E' un'area di consistente dimensione inedita e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento.

Obiettivo prioritario è la razionale edificazione per la realizzazione di residenze economiche e popolari e l'incremento della capacità insediativa del distretto Sambahy al fine di raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione ed utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano di zona ex lege 167 che interessi l'intera area.
- 3) In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/abitante, calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 75 mc .
- 4) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:
 - indice di densità territoriale max: 2mc/mq ;
 - altezza dei fabbricati max. : 21 m;
 - rapporto di copertura max. : 25%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.8 AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS2)

E' un'area di consistente dimensione ineditata e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento per edilizia economico-popolare.

Obiettivo prioritario è la ricucitura del tessuto edificato ai margini, l'integrazione di differenti tipologie insediative e l'incremento della capacità insediativa nel distretto Sambuy per raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione e utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate nella planimetria di P.R.G.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:
 - indice di densità territoriale max: 0,95 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati max: 12 m;
 - rapporto di copertura max: 30%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.9 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS3)

E' un'area ineditata e da urbanizzare, inserita nella fascia edificata lungo la strada per Rivodora. Obiettivo prioritario è quello di realizzare in area idonea un seppur limitato insediamento collinare a carattere residenziale in forma compatta e razionale.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area ***anche attuabile per sub-ambiti***.
In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/ab. calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 90 mc.
Tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada per Rivodora.
- 3) Scavi e movimenti di terra, necessari per l'attuazione degli interventi dovranno di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 m. dal profilo naturale del terreno.
- 4) Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 m, con eventuale rete interposta, su paletti fissati su zoccolatura di altezza max di 0,30 m.

5) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq;
- altezza dei fabbricati max: 6,5 m;
- rapporto di copertura max: 20%.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.10 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIO1)

E' un'area di consistente dimensione, ineditata e da urbanizzare di forma regolare e delimitata su tre lati da aree già parzialmente o totalmente edificate. Obiettivo prioritario è realizzare un insediamento integrato di residenza a diversi livelli di mercato, attività terziarie e servizi sia pubblici che privati per migliorare la qualità urbana del distretto Oltrepo.

- 1) La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di uno o più strumenti urbanistici di iniziativa pubblica.
- 3) Il 70% dell'edificazione, in termini volumetrici, deve essere realizzata in aree da sottoporre a Piano di zona ex Legge 167/1962; il restante 30% viene realizzata in aree da sottoporre a Piano Particolareggiato Esecutivo che deve riservare il 30% della superficie lorda di calpestio per attività terziarie.
- 4) La delimitazione delle aree da sottoporre alle diverse modalità urbanistiche esecutive, secondo i disposti dei precedenti punti 2) e 3), l'individuazione delle aree per servizi, in misura non inferiore agli standard fissati dall'art. 21, punti 1) e 3), della legge regionale 56/77 e dalle norme della presente variante, vengono definiti in sede di formazione degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica e, poichè non incidono sulle grandezze urbanistiche qualificanti il P.R.G., non ne costituiscono variante.
- 5) L'edificazione per uso residenziale e terziario, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare il limite riferito all'indice di densità territoriale max che è fissato in 1,5 mc/mq. I restanti requisiti di progetto, relativi a caratteristiche planovolumetriche vengono demandati agli strumenti urbanistici esecutivi.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1)

E' una porzione di territorio, posta ai limiti nord-ovest del territorio, confinante con i Comuni di Torino e di Settimo Torinese, pressochè totalmente edificata con impianti industriali, direzionali di attività industriali e magazzini.

La maggior parte dell'area è interessata da piano esecutivo (Lottizzazione Pescarito) vigente e in corso di attuazione.

1) Per tutti i lotti compresi nel perimetro dell'area CMP1 salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di P.R.G. valgono le norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974, che qui espressamente si richiamano, con le modificazioni e aggiunte di cui ai punti successivi.

2) L'area coperta dagli edifici non può essere superiore al 50% dell'area totale di proprietà asservita all'impianto, al netto delle strade perimetrali di P.R.G.

Le tettoie aperte poste a protezione dei parcheggi per veicoli dei dipendenti con altezza non superiore a m 2,20 non rientrano nel computo degli edifici, ai fini del rispetto della presente norma. I disposti di cui al presente comma valgono sia nel caso di nuova costruzione, sia nel caso di ampliamento di edificio esistente fatto salvo quanto specificato al punto 3.

3) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e nuove costruzioni, anche derivanti da eventuali modificazioni dei processi produttivi delle attività già insediate, purchè tali modificazioni non comportino l'insediamento in esse di attività terziarie. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.

I cambiamenti del ramo, classe e sottoclasse di attività così definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

Nelle aree non ancora edificate, alla data di adozione delle presenti norme, ed indicate nella cartografia allegata, sono tuttavia consentite le realizzazioni di fabbricati destinati:

- ad attività commerciali (con superficie di vendita inferiori a mq 400);
- ad uffici per attività direzionali, finanziarie, assicurative, di servizi privati e pubblici e per gli usi ad esse complementari;
- agli usi complementari ad insediamenti industriali (comprendenti magazzinaggio e commercio, limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi nonché uffici, servizi sociali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione) la cui sede non sia localizzata nell'ambito del comprensorio CM.P.1. (Pescarito).

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al rilascio di concessione edilizia, tenendo conto che le attività commerciali devono essere contenute entro una percentuale massima del 25% della superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile e deve avere priorità la specifica destinazione ad uffici ed attività commerciali - espositive, strettamente connesse all'attività di produzione in atto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria massima: mq/mq 1,20;
- rapporto di copertura massima: 40%;
- dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, ai sensi degli standard urbanistici di cui all'articolo 21 punto 3) della Legge Regione Piemonte 56/77,

pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico e potrà essere reperita, come superficie utile, in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo, comprese nell'ambito del comprensorio CM.P.1.;

- distanza dei fabbricati tra loro pari almeno 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri dieci.

4) L'accessibilità ai lotti da edificare deve essere garantita da strada, anche privata, di sezioni non inferiore a 11 m e dotata di marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,5 m per lato.

5) L'apertura di nuove strade per il servizio ai lotti, oltre a quelle indicate in cartografia di P.R.G., è subordinata ad autorizzazione.

6) Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di 20 m dal ciglio della variante alla S.S. n.11.

7) Poichè non è più previsto il raccordo diretto con la variante della S.S. n. 11, vengono eliminati i vincoli riferiti al relativo sedime stradale e le aree soggette a vincolo sono quelle indicate nella planimetria in scala 1:2000.

8) Nell'ambito della "Lottizzazione Pescarito" le aree a servizi, individuate nella planimetria in scala 1:2000, concorrono alla definizione degli standards urbanistici, anche se private, a condizione che siano assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/77, modificato dalla L.R. 61/84.

3.12 - AREE CON IMPIANTO CONSOLIDATO (CNS1 - CNO1)

Si tratta di aree occupate da impianti produttivi e lavorazioni di materiali inerti;

1) La destinazione d'uso propria è per attività produttive a carattere artigianale. Sono ammessi gli usi in atto ed impianti per la lavorazione di materiali inerti.

2) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti; eventuali modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

3) E' ammessa la costruzione di fabbricati al servizio di attività di estrazione e lavorazione di materiali inerti per una superficie coperta complessiva max di 1500 mq (ricovero automezzi e macchinari, uffici, alloggio custode etc.).

Alla domanda di concessione dovrà essere allegata una relazione geologico-tecnica che accerti l'ammissibilità dell'intervento sull'area e che dovrà ricevere parere favorevole del competente Settore Geologico della Regione Piemonte, nonchè la documentazione che definisca la non nocività e/o molestia delle attività.

4) Le aree interessate dall'attività di lavorazione dovranno essere delimitate con recinzioni a giorno e sull'intero perimetro dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.13 - AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO1)

E' un'area già parzialmente edificata e interessata da impianti produttivi di modeste dimensioni. Obiettivo prioritario è il riordino dell'impianto urbanistico per l'insediamento di attività produttive di modeste dimensioni, e attività di servizio artigianali e attività terziarie anche non connesse agli insediamenti produttivi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è attività di servizio e di produzione a carattere artigianale o di imprese di modeste dimensioni e attività di carattere terziario.

2) Gli immobili destinati alle attività produttive di cui al precedente punto 1) possono essere adibiti oltrechè all'esercizio della attività artigianale caratterizzante, ai seguenti usi complementari:

- immagazzinaggio e commercio, limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi;
- uffici, servizi sociali e attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- n° 2 abitazioni riservate al custode e al proprietario o conduttore dell'azienda.

3) Le destinazioni d'uso in atto negli edifici esistenti al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela della igiene e della salute pubblica. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.

4) Per gli edifici di cui al precedente punto 3), a destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C. Sono inoltre ammessi ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice di densità fondiario max: 0,5 mc/mq;
- altezza del fabbricato max: 10,5 m;
- rapporto di copertura max: 30%.

5) Per gli edifici di cui al precedente punto 3) destinati ad attività produttive, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale è ammesso l'ampliamento max di 500 mq della superficie utile lorda, (comprensivo degli usi complementari di cui al precedente punto 2), nel rispetto dei limiti parametrici edilizi fissati nel presente articolo per le nuove costruzioni e dell'altezza massima di cui al precedente punto 4.

6) L'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione è di norma subordinato alla preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

7) E' ammesso l'intervento diretto; in tal caso l'intervento deve riguardare un lotto, al netto delle superfici destinate a sedime stradale inferiore a 2.000 mq, articolato in una o più unità per attività produttive, ciascuna con superficie lorda di calpestio complessivamente non superiore a 500 mq.

L'edificazione deve osservare i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria max: 0,6 mq/mq;
- rapporto di copertura fondiaria max: 30%;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max: 2 m di tipo "a giorno" su fronti strada;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati misurata alla quota di gronda: 7,50 m.

8) La realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni:

- dismissione di ulteriori aree per parcheggi pubblici nella misura minima del 10% della superficie del lotto al netto delle strade in presenza di piani esecutivi convenzionati;
- realizzazione di aree per il parcheggio in superficie, idoneamente alberate, al servizio dell'azienda in misura minima pari al 10% della superficie del lotto al netto delle superfici destinate a sedime stradale.
- indice di utilizzazione fondiaria max: 1,2 mq/mq;
- rapporto di copertura fondiario max: 50%;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: 7,50 m misurata alla quota di gronda;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max 2 m di tipo "a giorno" sui fronti strada.

9) Gli insediamenti a destinazione terziaria, anche se derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria max. : 1,20 mq/mq;
- rapporto di copertura max. : 40%;
- dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, ai sensi dell'art.21 punto 3) della L.R. 56/77, pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico;
- distanza minima da confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m ;
- recinzioni a giorno con altezza massima pari a 2 m ;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati misurata alla quota di gronda 10,5 m;
- distanze fra gli edifici secondo i contenuti del paragrafo 2.1 "interventi edilizi di nuova costruzione".

10) In sede di formazione del P.P.A. il Comune può subordinare l'intervento alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati e prevedere l'articolazione in più comparti delle aree interessate all'edificazione.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.14 - AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIO2)

E' un'area già interessata da attività produttive, per la quale si prevede il consolidamento edilizio.

1) La destinazione propria e prevalente è per attività produttive a carattere artigianale. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6.3 primo comma.

2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione della delibera programmatica sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, di ricostruzione parziale senza aumento della superficie coperta e nei limiti dei fili di fabbricazione preesistenti.

3) Nel caso di demolizione totale è ammesso l'intervento diretto di ricostruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria max. : 1 mq/mq. ;
- rapporto di copertura fondiaria max. : 50% ;
- distanza minima dai confini: 6 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 m;
- altezza delle recinzioni max. : 2 m di tipo "a giorno" sui fronti strada.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.15 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUC1, RUS1)

Sono aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevista è per attività terziarie. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. secondo le modalità stabilite dall'art. 6.3

2) E' ammesso il mantenimento delle attività produttive in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.

3) Eventuali modificazioni di settore, ramo, classe e sottoclasse di attività, come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

4) Le aree in oggetto vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78.

5) Sugli immobili esistenti, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale.

6) E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; per gli edifici interessati dall'uso residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

7) Nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista, che consente la compresenza di quote di uso residenziale di cui al precedentemente punto 6, l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula della convenzione di cui all'art.53 della legge R.P.56/77. Per ciascun ambito dell'area RUS1, è ammesso anche il Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia.

8) Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo sarà prevista la dismissione delle aree destinate a servizi, individuate nella planimetria di P.R.G., e di quelle ulteriormente necessarie per soddisfare gli standard di cui al punto 3) dell'art. 21 della legge R.P. n.56/77.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo saranno ammesse modificazioni nella forma ed ubicazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G., nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

9) Per l'area RUC1, l'intervento edilizio relativo all'edificio denominato "Cascina Biette" dovrà essere comunemente di restauro e risanamento conservativo.

10) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq ;
- rapporto di copertura max: 30%;
- h. max: 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min : 10 m.

11) Per l'area RUS1 nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria di cui al punto 7) , in sede di Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: esistente
- altezza max: 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min: 10 mt.
- SUL esistente

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.15.1 - AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU.C2

Area caratterizzata dalla dismissione di impianti produttivi con esigenze di riordino urbanistico e riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

- 1) La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G.C. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
- 3) Nel quadro degli interventi edilizi dovrà essere previsto il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto" con la conservazione e la rivalutazione dell'area a parco di pertinenza.
- 4) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:
 - indice massimo di densità territoriale 1,34 mc/mq;
 - altezza massima dei fabbricati 13,50 mt. calcolata con le modalità prescritte al comma 6 del presente articolo delle NTA;
 - rapporto di copertura max. 30%;
 - arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt.
- 5) Una quota pari allo 0,34 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione, in termini volumetrici, deve essere realizzata in edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794); il restante 1,00 dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.
- 6) La realizzazione di edifici è consentita a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore a quella dell'argine fluviale più vicino. Ai fini urbanistici l'altezza massima dell'edificato sarà considerata la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano. Per l'area RU.C2 si considera convenzionalmente quale piano del terreno definitivamente sistemato la quota superiore dell'argine fluviale di riferimento.
- 7) Per i piani realizzati al di sotto della quota dell'argine fluviale di riferimento, è da escludersi la destinazione a fini abitativi, artigianali o terziari. È altresì consentita la destinazione d'uso ad autorimessa, parcheggi, box e cantine da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.
- 8) RU.C2 - Classificazione del rischio idro-geologico
L'area RU.C2 risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB2, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB2 di rischio idrogeologico. Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88, dal D.M. 14/01/08 e s.m.i., indipendentemente dalla classe di pericolosità geologica in cui ricade l'intervento. In particolare, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica

prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

8.1. RU.C2 - Sottoclasse IIB2

Per la porzione d'area in RU.C2 compresa in questa classificazione l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna. Sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal (calcolato dal punto medio) piano di campagna. La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Per gli interventi interrati che insistono in questa classe sono esclusi dal computo del volume le parti, al finito delle soprastanti sistemazioni, che emergano dal piano di campagna esistente per un'altezza massima di mt. 1,20 misurata dal piano della via Torino.

8.2. RU.C2 - Sottoclasse IIIA

Rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile, in quanto non idonea ad ospitare nuovi insediamenti, e che pertanto assume una funzione di "fascia di rispetto" imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

8.3. RU.C2 - Sottoclasse IIIB2

Rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po. Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità. Di conseguenza a seguito dell'avvenuta realizzazione di tali opere in questo ambito è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso con la preclusione della realizzazione dei piani interrati. Come disciplinato dal comma 6 del presente articolo delle N.T.A. è consentita la realizzazione di edifici a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore alla quota dell'argine fluviale più vicino. Non sono comunque consentiti innalzamenti del piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale. Gli interventi per

la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 56/1977. Qualora detti interventi insistano su aree ricomprese all'interno delle fasce A e B definite dal P.A.I. gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità idraulica competente ai sensi delle norme d'attuazione del P.A.I. stesso, che ne disciplina procedure, modalità e criteri di realizzazione.

3.16 - AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUP1)

Si tratta di area collocata nel distretto n.4, interessata da edifici con originaria destinazione industriale. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso da industriale a terziario commerciale. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia strettamente necessari all'adeguamento funzionale per le nuove attività. Dovranno essere inoltre garantiti gli standard di cui al paragrafo 1.7, punto 3) delle presenti norme; le superfici per parcheggio dovranno essere reperite nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici interessati dal cambiamento di destinazione d'uso; le restanti aree per servizi potranno essere localizzate anche nell'ambito del distretto n.3 tra quelle individuate per attrezzature e servizi nella cartografia di piano.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di area si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.17 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (AS)

AS1: comprende immobili riservati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, fra cui l'area cimiteriale ed i relativi parcheggi.

AS2: comprende immobili riservati ad attrezzature pubbliche di interesse generale e l'area per attrezzature tecnologiche (T3).

AS3: area di ristrutturazione urbanistica con esigenze di riordino e riorganizzazione funzionale.

- 1) La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda l'individuazione delle parti destinate a servizi di utilizzazione pubblica con le seguenti destinazioni e consistenze minime:
 - attrezzature di interesse collettivo mq. 3.600
 - verde attrezzato mq. 2.200
 - parcheggi veicolari a raso mq. 1.350
 - parcheggi veicolari in struttura mq. 425
- 3) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:
 - indice massimo di densità territoriale 1,09 mc/mq;
 - altezza massima dei fabbricati 18,50 mt.;
 - rapporto di copertura max. 30%;
- 4) Una quota pari allo 0,22 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione deve essere riservato ad edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984

numero 714-6794); il restante indice di densità territoriale viene destinato ad edilizia residenziale libera.

- 5) L'area ai sensi della classificazione del rischio idro-geologico del P.R.G.C risulta ascritta alla Classe II sottoclasse B2, indipendentemente da quanto segnalato negli elaborati geologici GA01 e GA02 adottati con le deliberazioni consiliari n. 62 e n. 63 del 27 novembre 2008. Pertanto la realizzazione dei piani interrati è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. La realizzazione di strutture interrate che superano la profondità di m. 2,00 non dovrà interferire con il regime di falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno cm. 50. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

AS4: comprende aree da destinare ad impianti sportivi di interesse collettivo. L'intervento di sistemazione dell'area e di realizzazione degli impianti è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area ed alla stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale che fissi le modalità di utilizzo degli impianti. E' ammessa la costruzione di attrezzature al servizio degli impianti sportivi (spogliatoi, servizi bar ecc.) in misura non superiore a 0,03 mc/mq e altezza non superiore a 7 m. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente con siepi vive di altezza non superiore a 2 m con eventuale rete metallica interposta.

AS5: comprende immobili destinati ad attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi (servizi commerciali e finanziari, attrezzature ricreative e sportive, attrezzature ricettive e di ristoro etc.).

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di tipo B nel pieno rispetto dei caratteri costruttivi ed architettonici degli attuali corpi edificati.

In caso di perimento che richieda la demolizione dei fabbricati esistenti, le aree di risulta potranno essere riutilizzate per la edificazione di fabbricati aventi le destinazioni ivi previste dal P.R.G. purchè tali fabbricati non superino il rapporto di copertura e l'altezza massima di quelli preesistenti sull'area. In tal caso occorrerà provvedere alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'edificio religioso (cappella) e delle essenze arboree di pregio esistenti (gelsi) e dell'allineamento esterno.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.18 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Sono parti del territorio preminentemente utilizzate per colture agricole.

Obiettivo prioritario è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il territorio produttivo agricolo e silvo-pastorale è suddiviso nelle seguenti classi:

- a) colture orticole o floricole specializzate;
- b) colture legnose specializzate;
- c) seminativo o prato permanente;
- d) bosco e coltivazione industriale del legno;
- e) pascolo e prato - pascolo permanente;
- f) incolto produttivo.

1) Le aree per attività agricole sono riservate prioritariamente all'uso agricolo dei suoli.

2) E' ammesso l'esercizio di attività ricreative, sportive e turistiche connesse all'uso di spazi all'aperto e che non alterino le caratteristiche di ambiente naturale dei luoghi e non comportino opere o manufatti che incidano sulla configurazione dei siti. Per l'esercizio di tali attività è consentito il riuso di edifici in condizioni di degrado, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Le aree interessate all'esercizio di tali attività e gli interventi necessari sono subordinati a concessione e dovranno essere inseriti nel P.P.A.; le modalità di esercizio dovranno essere determinate mediante convenzione. Eventuali interventi che richiedano impianti o sistemazioni del terreno che incidano sulla configurazione dei siti, sono ammissibili a condizione che non compromettano il grado di stabilità del terreno, accertata e confermata da specifica perizia geotecnica; sono comunque subordinati al preventivo parere positivo della commissione regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

3) Il P.R.G. individua le aree agricole con edificazione sparsa collinare (AC1, 2) e con edificazione rurale di pianura (AP1,2); in tali aree l'apertura di nuove strade e l'esecuzione di opere di sbancamento funzionali alla conduzione agricola dei fondi sono soggette a concessione a condizione che non compromettano il grado di stabilità del terreno, accertato e confermato da indagine geotecnica da effettuarsi a cura dei richiedenti la concessione; sono ammesse opere di consolidamento delle esistenti reti di collegamento e opere per il miglioramento dell'assetto idrogeologico, previa documentazione circa l'idoneità degli interventi in relazione alle caratteristiche idrogeomorfologiche dei siti.

4) I tipi di intervento ammessi sono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e C; è ammessa la demolizione di porzioni accessorie di fabbricati, volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza;
- b) ampliamenti "una tantum" pari al 20% della esistente superficie abitabile; sono comunque ammessi aumenti fino a 50 mq e non oltre 150 mq;
- c) interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente; senza aumento della superficie utile e della volumetria originaria, purchè non ricadano fra gli edifici riconosciuti di pregio architettonico o ambientale dal P.R.G. e previa documentazione tecnica e fotografica delle condizioni dell'immobile;
- d) realizzazione di strutture agricole connesse alle esigenze produttive delle aziende quali serre, ricovero macchinari, depositi, etc.;
- e) realizzazione di ricoveri per gli attrezzi e simili, ad esclusivo servizio di attività di coltivazione; dovrà trattarsi di costruzioni aperte o chiuse, di altezza massima pari a

2,40 m, superficie coperta massima pari a 12 mq, realizzate con materiali tradizionali e copertura a falde in materiale laterizio; non è ammessa la realizzazione di più di un deposito per fondo coltivato, che deve avere una superficie minima di mq 2.000; la costruzione è soggetta a rilascio di autorizzazione edilizia nella quale saranno stabilite modalità e tempi di permanenza di tali manufatti, che dovranno comunque rispettare un arretramento minimo di 7,5 m da sedi viarie pubbliche e distanza dai confini e da altre costruzioni nel rispetto delle norme del Codice Civile;

f) recinzione di aree inedificate, unicamente di tipo a giorno, con siepi vive o semplici manufatti privi di zoccolatura infissi al suolo, previo conseguimento dell'autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento alle esigenze di conduzione agricola del fondo;

g) realizzazione di abitazioni rurali che rispettino, a norma dell'art. 25 della L. R. 56/77, i seguenti limiti massimi di densità fondiaria, a seconda delle classi di colture praticate nell'azienda interessata, quali definite al capo 2 del presente articolo:

- 0,05 mc/mq per la classe a)
- 0,03 mc/mq per la classe b)
- 0,02 mc/mq per la classe c)
- 0,01 mc/mq per la classe d), computando non più di 5 ha/azienda
- 0,001 mc/mq per la classe e), con un massimo di 500 mc/azienda.

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature tecniche al servizio della produzione; è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice; per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola l'accorpamento dei volumi su area ubicata nel Comune a condizione che in esso ricada almeno il 40% dell'area conteggiata e che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc; gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto, gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.; il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 13 e 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali;

- gli edifici destinati a residenza non potranno superare l'altezza di 7,5 m con non più di due piani f.t.;

- nelle aree AC1 e AC2, la superficie coperta dal complesso dei fabbricati non potrà superare il 30% della superficie del lotto interessato; scavi e movimenti di terra dovranno di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; in sede di rilascio della concessione, il Comune potrà comunque impartire particolari prescrizioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici, gli interventi non potranno di norma essere localizzati su aree individuate dalle indagini idrogeologiche come non idonee all'edificazione. Gli interventi non dovranno comunque compromettere il grado di

stabilità del terreno, accertato e confermato da indagine geotecnica da effettuarsi a cura del richiedente la concessione.

5) Per gli interventi di ristrutturazione di tipo C, di quelli di cui al punto b), c), d), g) hanno diritto a chiedere la concessione esclusivamente i seguenti soggetti, singoli o associati:

a) il proprietario concedente ai soggetti di cui alla seguente lettera c);

b) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L. R. 15/77, art. 7, per i quali la concessione è gratuita, e di cui agli artt. 37 e 43 e dell'art. 2 della L. R. 63/78;

c) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, per i quali la concessione è gratuita solo in quanto imprenditori agricoli a titolo principale, a norma dell'art. 7 della L.R. 15/77.

Il titolo di cui alla lettera a) del precedente comma può essere sostituito da atto di impegno relativo registrato a norma di legge.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 6°, 7°, 8° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

6) Per gli edifici esistenti a destinazione non agricola e per quelli originariamente a destinazione rurale e non più utilizzati, sempre con riferimento all'adozione del progetto preliminare del P.R.G. 1986, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla lett. C, anche con mutamento di destinazione residenziale.

Sono ammesse aggregazioni di volumi esistenti purchè le unità da aggregare siano comprese nel raggio di mt. 150 dall'edificio principale, misurato tra le pareti esterne più vicine.

Le aree sulle quali sorgono gli edifici da demolire ed aggregare divengono pertinenziali dell'edificio principale.

a) Per gli edifici a destinazione residenziale uni-bifamiliari sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum" non superiori a 100 mc. per un volume massimo complessivo di 1000 mc. a fini di miglioramento igienico-funzionale, comprendenti anche autorimesse in elevazione la cui copertura dovrà essere realizzata con tetto a falde inclinate.

b) Nelle aree risultanti di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine, previa dimostrazione, mediante indagine geologica e geotecnica da prodursi al Comune insieme alla domanda di concessione, della compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e le condizioni di stabilità delle aree limitrofe, purchè i relativi impianti siano ospitati in locali non emergenti dal piano di campagna sistemato. In tali aree possono essere realizzate recinzioni di tipo "a giorno" aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 4f).

7) Le planimetrie di P.R.G. delimitano e individuano con simbolo AC3 l'area agricola di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

In tale area è consentito esclusivamente l'attività di coltivazione agricola dei suoli; è vietata la realizzazione di opere e manufatti e l'alterazione del profilo naturale del terreno.

Nelle aree Agricole gli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli possono essere destinati alle attività previste dall'art 6.3 con le modalità previste dall'articolo stesso.

8) Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.19 - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE - STANDARD

Sono le aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui al paragrafo 1.7 delle presenti norme, individuate dalle tavole di progetto e relative tabelle del P.R.G.

1) I fabbricati per pubblici servizi si considerano privi di cubatura qualora abbiano contemporaneamente le seguenti caratteristiche:

- insistere su aree di proprietà/disponibilità del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato e di Enti di diritto pubblico (ENEL, SIP);
- trattarsi di fabbricati di proprietà/disponibilità dei predetti Enti;
- essere gestiti dai predetti Enti direttamente o mediante convenzione.

2) Le indicazioni specifiche di destinazione delle singole aree riportate nelle tavole di progetto e relative tabelle, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.N. n° 1/78 e successive modifiche ed integrazioni, ferma restando la dotazione complessiva a livello comunale.

3) Nelle aree a servizi destinate a "verde attrezzato e sport" e "attrezzature di interesse comune", è ammessa la gestione di impianti sportivi e ricreativi di interesse collettivo da parte di enti, privati o società che ne convenzionino le condizioni e modalità di utilizzo pubblico; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere e la cessione del terreno e degli impianti al Comune; l'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore a 0,30 mq/mq e dovranno essere previste aree per parcheggio pubblico nella misura minima di un posto macchina ogni 3 persone rispetto alla punta massima di affluenza.

3.20 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE: PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPENSATORIALI (PU)

Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitate con apposito perimetro e individuate con specifico indice le aree destinate a parco pubblico. All'interno dei perimetri suddetti, gli interventi sono subordinati alle norme di tutela e di rispetto vigenti in relazione alle caratteristiche naturali dei luoghi; ulteriori norme di tutela potranno essere definite dall'Amministrazione comunale, d'intesa con le competenti Autorità regionali, unitamente con programmi di difesa del suolo e di salvaguardia attiva dell'ambiente naturale.

Nell'area PU3, per l'esercizio di attività ricreative, sportive e turistiche, connesse all'uso di spazi all'aperto è consentito il riuso di edifici in condizioni di degrado, per i quali

sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia; ove si rendesse necessaria la realizzazione di impianti o di modifiche alle caratteristiche dell'ambiente e del terreno, gli interventi sono subordinati a specifica perizia geotecnica che ne dimostri la compatibilità con le esigenze di stabilità del terreno oltrechè ad apposito parere positivo della competente commissione regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.21 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività relative alla coltivazione di cave di ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto della legge regionale n° 69/78 per la coltivazione di cave e torbiere.

Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale, tenuto conto del parere dell'apposita Commissione regionale, sulla base di un programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale e alle risorse idriche con obbligo di risistemazione del terreno.

4 - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

4.1. - VALIDITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI

1) Sono fatte salve le concessioni ed autorizzazioni edilizie già rilasciate prima della data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., i cui lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di rilascio e completati entro tre anni dalla data di inizio.

2) Sono fatti salvi gli interventi edilizi, anche in contrasto con le previsioni del presente P.R.G., inseriti nel P.P.A. in vigore o adottato al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono fatte salve le prescrizioni dei piani esecutivi già approvati. Si richiama comunque l'applicazione delle misure di salvaguardia stabilite dalla L.R. 5.12.77 n.56 s.m.i.

4.2. - DISPOSIZIONI

1) In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcassa, rottami, etc., salvo che si tratti di prodotti di attività produttive funzionanti e depositati su aree di pertinenza.

2) L'installazione di antenne emittitrici radiotelevisive è subordinata ad autorizzazione temporanea, di validità non superiore a tre anni, rinnovabili, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3) L'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario e per una utilizzazione temporanea e/o stagionale a carattere collettivo (chioschi, dehors, etc.) è subordinata ad autorizzazione temporanea previa verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi.

4) I vincoli all'edificazione derivanti da manufatti od impianti tecnologici (elettrorodotti, acquedotti, pozzi, cimiteri, discariche controllate, assi viari di pertinenza sovracomunale, etc.) anche non indicati nelle tavole di P.R.G., si intendono decaduti qualora siano rimosse le cause del vincolo. Al fine di regolamentare le aree soggette a vincoli di elettrorodotti ed acquedotti dovrà essere richiesta all'Ente proprietario specifica autorizzazione che precisi le condizioni per l'intervento.

Si richiamano i disposti dell'art. 27 "Fasce e zone di rispetto" e dell'art. 29, "Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali" della L.R. 56/77.

5) In conformità a quanto stabilito dall'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765, i poteri di deroga, limitatamente agli arretramenti ed allineamenti stradali ed alle altezze massime edificabili per fabbricati ed impianti pubblici o di interesse pubblico possono essere esercitati dal Sindaco con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1958 n° 1357 e delle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici 1/3/1963 n° 518, 28/10/1967, n° 3210 e 25/2/1970 n°25.

6) Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati componenti il P.R.G., prevarranno, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti norme od, in assenza di richiami specifici, le precisazioni

grafiche delle tavole in scala 1:2000 e 1:1000 (per il Centro Storico Principale e nuclei storici secondari).

7) Ai soggetti di cui al punto 5) del paragrafo 3.17 aventi titolo e che svolgono attività agricola al momento di adozione del progetto preliminare in aree a destinazione residenziale è consentito, in tali aree, realizzare strutture agricole connesse alle esigenze produttive delle aziende.

8) Ai fini della tutela delle attività agricole, dell'assetto idrogeologico, dell'ecologia vegetale e delle aree boscate si dovranno di norma rispettare le indicazioni contenute nella relazione idro-geomorfologica allegata al presente P.R.G.

9) E' consentito in tutti gli edifici plurifamiliari la installazione di finestrate e pareti amovibili trasparenti atte alla chiusura di parti comuni, purchè mantenute nelle destinazioni originarie.

10) In tutto il territorio comunale i parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/1942, modificato dalla legge 122/1989, dovranno possibilmente essere realizzati per almeno il 50% della loro superficie all'esterno della recinzione della proprietà su area pertinenziale del fabbricato ed essere convenientemente accessibili per l'uso pubblico.

E' ammessa una percentuale inferiore qualora la conformazione del lotto non ne permetta la realizzazione nella misura richiesta.

11) Nel territorio comunale è ammessa la realizzazione, nelle fasce di rispetto stradale individuate dal P.R.G., delle seguenti opere, purchè presentino caratteristiche di provvisorietà, di piccola entità e di facile amovibilità e siano in ogni caso osservate le prescrizioni del D.L. 30.4.92 n. 285 Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.92 N.495 e s.m.i. contemplate dalla circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30/12/1970:

- parcheggi in superficie, conteggiabili ai fini del raggiungimento degli standard di legge;
- aree verdi private o consortili conteggiabili ai sensi delle presenti norme;
- percorsi pedonali e ciclabili, aree attrezzate per il gioco, lo svago od altre attrezzature ad esse assimilabili;
- opere urbanizzazione primaria e attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi;
- impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, comprese le cabine di distribuzione elettrica, fermi restando arretramenti idonei alla sicurezza del traffico, secondo quanto di volta in volta stabilito dall'Amministrazione;
- rampe di accesso ai locali interrati;
- manufatti compatibili con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- recinzioni a giorno;
- impianti di distribuzione di carburanti con gli eventuali manufatti accessori.

Tali interventi sono subordinati ad atto d'obbligo unilaterale trascritto a favore del Comune con cui il richiedente si impegna a rinunciare al maggior valore, in sede di eventuale esproprio, connesso alla realizzazione dell'ampliamento della sede viaria.

12) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua fissate dal P.R.G. sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 27 e 29 della Legge Regione Piemonte 56/77, nei limiti e secondo le quantità massime ammessi per le diverse aree dal P.R.G.

La profondità delle citate fasce di rispetto si intende fissata in coerenza con quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 56/77 ed estesa a mt. 25 per lato per tutti i corsi d'acqua non classificati nel registro delle acque pubbliche.

Deve essere vietata ogni opera che produca restringimenti dell'alveo o rettifiche del percorso e qualsiasi tipo di intubamento dei corsi d'acqua.

Ovunque possibile gli intubamenti esistenti devono essere eliminati riportando i corsi d'acqua a cielo aperto oppure, ove non realizzabile, costruendo scatolati di sezione idraulicamente verificata e dotati superiormente di griglie metalliche rimovibili. Gli attraversamenti devono essere realizzati senza produrre alcun restringimento della sezione dell'alveo.

13) L'arretramento delle costruzioni dal Canale Consortile fognario Po-Sangone deve osservare la distanza minima di m 4,50 dal suddetto manufatto. Considerato che la larghezza lorda del collettore è di m 6,20 ne deriva che l'area asservita (compreso il canale) a tale infrastruttura primaria risulta complessivamente di m 15,20.

5 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI INSEDIAMENTI

5.1 - NORME GENERALI DI TUTELA

1) Ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività nonché della salvaguardia dei beni e degli immobili il PRG detta, ad integrazione delle norme che precedono, le prescrizioni particolari contenute negli articoli successivi.

2) Confermato il contenuto degli articoli precedenti, le disposizioni che seguono introducono limitazioni alle prescrizioni in essi contenute, con riferimento alle classi di rischio individuate sul territorio. In caso di eventuale conflitto fra quanto prescritto nei precedenti titoli e quanto prescritto nel presente titolo 5, prevalgono le prescrizioni introdotte dalla presente variante n. 4.

3) Nelle parti del territorio del Comune di San Mauro Torinese sottoposte a vincolo idrogeologico si applicano le norme di cui alla Legge regionale 9 agosto 1989 n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici” e dalla circolare esplicativa della Regione Piemonte del 31 gennaio 1990.

4) Su tutto il territorio comunale vigono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non é ammessa in nessun caso, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera e comunque in misura non inferiore alle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni neppure parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, nemmeno con riporti di qualunque natura e consistenza;
- la verifica dell'idoneità del sistema fognario recettore deve essere sempre effettuata anche in mancanza dell'azione comunale: per i tratti intubati esistenti deve essere effettuata l'analisi delle criticità presenti all'imbocco del tratto intubato e dei conseguenti effetti sugli interventi edilizi, nelle aree poste a valle, per i nuovi interventi e per quelli che producono incremento del carico antropico;
- si prescrive - per l'area interessata dalla Variante 5 - che l'opera idraulica segnalata sia oggetto di manutenzione e verifica della funzionalità dell'opera stessa che deve essere considerata inserita nel cronoprogramma relativo alle aree di Classe IIIb2.

5) In caso di rifacimenti di tratti intubati i rii, i fossi, i canali ed i corsi d'acqua in genere dovranno ovunque possibilmente essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non é possibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili.

6) Su tutto il territorio comunale, per tutti i corsi d'acqua stagionali o perenni, non disciplinati dal P.S.F.F., siano essi di proprietà pubblica o privata, indipendentemente dalla classe di rischio individuata sulle aree interessate dagli stessi, dovranno essere osservate le fasce di rispetto come da seguente tabella :

denominazione corso d'acqua	ampiezza della fascia da sponda alveo (m)	
	sponda sinistra	sponda destra
in destra Po		
rio di Valle Scursatone	25	-
rio anonimo località C.Chianale	25	25
rio di Rivodora	100 da S.S. alla foce 25 a monte S.S.	50 da S.S. alla foce 25 a monte S.S.
rio anonimo di località Tetti Chianale	15	15
rio anonimo di località Tetti Cagnassone	25	25
rio anonimo di località Villa Adelaide	25	25
rio di San Mauro (o rio Ciumis)	10	10
rio di Via la Valle	25 da Via Torino a foce 10 a monte Via Torino	25 da Via Torino a foce 10 a monte Via Torino
rio Sant'Anna	25	25
rio di Via Canua	25 da Via Torino a foce (*) 10 a monte Via Torino	25 da Via Torino a foce (*) 10 a monte Via Torino
rio di Via dei Pescatori	25 da 100 m a valle di Via Torino a foce 10 a monte Via Torino	25 da 100 m a valle di Via Torino a foce 10 a monte Via Torino
rio Costa Parigi	10	10
canale derivatore AEM	12,5	12,5
canale di Sambuy	25	25
in sinistra Po		
canale Freidano	25	25
canale del Molino	25	12,5

(*) Ad avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento del tratto, la fascia si intende pari a 10 m da entrambe le sponde

Per la rete idrografica minore naturale o artificiale costituita da tutti i rimanenti torrenti, corsi d'acqua e canali presenti sul territorio, ancorché non cartografati, deve essere osservata ovunque una fascia di rispetto in edificabile di almeno 5 metri dall'asse dell'alveo attuale di tutti i rii, ivi compresi quelli minori e di tutte le linee di drenaggio superficiale in zona di testata del bacino, anche nel caso di opere accessorie quali

autorimesse, piazzali, muri di sostegno, recinzioni e similari. Tale norma non viene applicata per i fossi di tipo irriguo e per i fossi stradali.

Ogni tipo d'intervento riguardante il suolo nella cui area ricade un corso d'acqua con intubamento preesistente, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici, deve prevedere il ripristino del deflusso a cielo aperto e la rinaturazione dell'alveo utilizzando preferibilmente i metodi e i criteri dell'ingegneria naturalistica.

7) Sul territorio comunale ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e collaudo di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc., che dovranno essere correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali, e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere, anche mediante opere provvisorie; inoltre dovrà essere verificato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento.

Qualora gli interventi edificatori siano posti a distanza inferiore a 30 metri dai limiti fra le classi II e III, dovrà essere preliminarmente verificata la reale acclività del terreno e la conseguente correttezza dell'apposizione del limite di separazione tra le classi, ponendo in essere tutti gli accorgimenti e le cautele necessarie al fine di non creare danno al territorio collinare.

8) Al fine di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, sono sempre vietati i disboscamenti e le scoticature incontrollate dei terreni e la perturbazione dell'idrografia minore.

9) Oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna e delle acque dagli inquinamenti, non é ammesso:

- aprire cave nelle zone collinari;
- eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavo in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbamento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- eseguire intagli artificiali a fronti subverticali di altezza non compatibile con la struttura dei terreni interessati;
- costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza tubi drenanti e dreno ghiaioso artificiale) o altra idonea tecnologia;
- demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente funzioni di sostegno dei suoli, senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- modificare il regime idrogeologico dei corsi d'acqua, in particolare restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; cambiare l'assetto del letto dei corsi d'acqua mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, intubazioni, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi senza comprovanti motivi di protezione idrogeologica;

- addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- effettuare diversamenti delle acque di uso domestico sul suolo;
- impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- costruire discariche, riporti di macerie e altri materiali di rifiuto;
- asportare rocce, salvo che per motivi dichiarati e accertati di ricerca scientifica.

10) Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti; va pure favorito l'inerbimento delle superfici non edificate, mediante specie perenni locali, a radici profonde e molto umificanti;
- l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo strettamente indispensabile;
- per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati.

11) Al fine di consentire al Comune un'adeguata attività istruttoria, le domande dirette ad ottenere il rilascio di provvedimenti concessori edilizi dovranno essere corredate da elaborati grafici e fotografici atti a dimostrare l'osservanza di quanto prescritto nel presente articolo. In particolare dovranno essere evidenziate:

- le caratteristiche e l'ubicazione dell'idrografia superficiale;
- il rilievo altimetrico dell'area oggetto dell'intervento e delle aree circostanti nonché le quote definite dal progetto e riferite a quelle di rilievo;
- la posizione di tutte le opere di infrastrutturazione del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo (ivi compresi gli elettrodotti, i gasdotti, ecc., qualora rientrino nell'ambito di influenza dell'opera da realizzare);
- i pozzi;
- il sistema di raccolta, regimazione e smaltimento delle acque meteoriche in relazione a tutte le superfici impermeabili esistenti e in progetto.

5.2 - CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1) Il PRG individua, su tutto il territorio comunale e per ogni singola categoria di area, la classe o le classi d'idoneità d'uso e di pericolosità geologica secondo le risultanze e le indicazioni contenute nell'aggiornamento degli allegati geologici tecnici di cui agli atti della Variante n. 4.

2) L'allegato tecnico di cui al comma precedente é stato aggiornato e adeguato sulla scorta delle indicazioni metodologiche e degli indirizzi contenuti nel P.A.I. (D.C.P.M. 24/05/01) e deliberazioni integrative (N. 11 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po del 31/07/03), ai successivi provvedimenti regionali in materia (D.G.R. N. 45-6656/2002) e nella circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n.7/LAP e s.m.i.

3) Le classi di pericolosità geologica riconosciute sul territorio comunale sono le seguenti: classe I, classe II, classe III, secondo condizioni di pericolosità crescente.

Per le zone inserite nella classe II esiste un'ulteriore suddivisione in cinque sottoclassi, distinte dalle sigle A1, A2, B1, B2 e B3, a seconda che l'area sia in settori collinari a medio-bassa acclività, ovvero posta in pianura e potenzialmente condizionabile da oscillazioni della falda freatica, ovvero seppur non allagata nel 1994 potenzialmente inondabile dal fiume Po .

Per le zone inserite nella classe III esiste un'ulteriore suddivisione in cinque sottoclassi, distinte dalle sigle Indifferenziata, A, B2, B3 e B4 a seconda delle condizioni di edificazione o inedificazione dell'area e del tipo di limitazione urbanistica indicata.

4) La classificazione completa risulta pertanto essere la seguente:

Classe I (inesistente pericolosità geomorfologia)

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classe II (moderata pericolosità geomorfologia)

Porzioni di territorio nelle quali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati al D.M. 11 marzo 1988, alla LR 45/89 "Vincolo idrogeologico" e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono classificate tali le aree edificabili caratterizzate da requisiti geotecnici incerti, perché penalizzate dalla pendenza o dalla scarsa portanza dei terreni, da settori di versante poco acclivi con potenziale criticità solo per eventi idrogeologici eccezionali, da settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni della copertura superficiale e aree ad incerta stabilità.

Sottoclasse IIA1 - Comprende settori collinari con acclività generalmente inferiore a 22° (pendenza del 40% circa), non interessati da fenomeni gravitativi, esterni alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario

Sottoclasse IIA2 - Comprende i settori collinari con acclività pari o inferiore a 26°, non interessati da fenomeni gravitativi attivi e/o quiescenti, talora adiacenti ad aree ad acclività elevata, esterni alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario.

Sottoclasse IIB1 - Rientrano in tale ambito i settori potenzialmente allagabili per fenomeni di rigurgito del reticolo idrografico secondario.

Sottoclasse IIB2 - Comprende i settori di pianura in cui l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 m e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna.

Sottoclasse IIB3 - Comprende i settori potenzialmente inondabili da acque a bassa energia e limitata altezza. Si tratta di aree che non sono state inondate in occasione dell'evento del novembre 1994, mentre lo sono state in parte durante l'evento

dell'ottobre 2000. Sono aree esterne al limite individuato per le fasce B e B di progetto del PAI .

Classe III (esistenti condizioni di pericolosità geomorfologia)

Rientrano in questa classe aree direttamente interessate alla dinamica dei corsi d'acqua, comprese nelle relative fasce di rispetto, ad acclività elevata e/o interessate da processi di versante o potenzialmente instabili.

Sottoclasse Indifferenziata - Comprende porzioni del territorio, generalmente inedificate, in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, riconducibili alla classe II, la cui definizione è rimandata a successive varianti allo strumento urbanistico.

Sottoclasse IIIA - Porzioni di territorio inedificate poste in ambito collinare e di pianura prevalentemente adiacenti al corso del Fiume Po con caratteri geomorfologici che le rendono non idonee ad ospitare nuovi insediamenti. Tali aree sono da considerarsi inedificabili.

Sottoclasse IIIB2 - Porzioni di territorio edificato compresi in ambiti caratterizzati da pericolosità geologica. In zone collinari tali ambiti si riferiscono a settori adiacenti a dissesti gravitativi e/o caratterizzati da acclività elevata. In zone di pianura e di fondovalle tali ambiti si riferiscono a settori localizzati immediatamente a tergo delle fasce B e B di progetto del PAI e quasi sempre coinvolti da fenomeni di inondazione/allagamento riconducibili all'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 e/o a settori potenzialmente coinvolgibili da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico secondario che potrebbero verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena dello stesso e del Fiume Po.

=Sottoclasse IIIB3 - Comprende alcuni dei settori edificati localizzati entro la fascia B del PAI, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario e nella perimetrazione di dissesti gravitativi quiescenti.

Sottoclasse IIIB4 - Comprende alcuni dei settori edificati localizzati entro le fasce B e B di progetto del PAI e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario.

5.3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA

A seguito dell'entrata in vigore delle nuove norme tecniche emanate dal Ministero delle Infrastrutture con il D.M. 14/01/2008, laddove nello studio e nelle norme viene fatto riferimento al D.M. 11/03/1988 deve intendersi integrato con il D.M. 14/01/2008 e dove c'è riferimento alla D.G.R. n. 45-6656 del 15 luglio 2002 deve essere fatto riferimento anche alla D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009.

5.3.1. Classe I

1) Le porzioni di territorio ricadenti in Classe I non presentano limitazioni d'uso. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del Testo Unico Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui al D.M. 14/9/2005, pubblicato sulla G.U. della Repubblica italiana, n. 222 del 24/9/2005 , di cui alla legge

14/9/2005 del D.M. 11 marzo 1988 e della LR. 45/89 “Vincolo Idrogeologico” qualora esistente nell’ambito di territorio oggetto d’intervento.

5.3.2. Classe II

1) Le porzioni di territorio ricadenti nella Classe IIA1 sono collocate in settori collinari e possono essere utilizzate a fini di nuova edificazione o prevedere interventi che ne trasformino la morfologia esistente, secondo quanto consentito dal PRGC, soltanto a seguito della presentazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la fattibilità dell’intervento previsto. Ove necessario dovranno essere individuati ed espressi in ambito di progetto esecutivo gli interventi di mitigazione degli elementi di pericolosità geologica esistenti. Le caratteristiche dello studio geologico tecnico devono essere tali da dimostrare la compatibilità dell’intervento con la stabilità dell’area interessata, anche tramite eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità. Dette caratterizzazioni dovranno essere eseguite con metodologie specifiche della meccanica dei terreni e delle rocce ed estese su tutta la zona di insediamento e nelle aree ad essa afferenti.

La relazione geologica deve essere redatta da un tecnico abilitato all’esercizio della professione di geologo e deve analizzare e illustrare:

- situazione litostratigrafica locale;
- origine, natura dei litotipi, loro stato di alterazione / fatturazione e degradabilità;
- situazione geomorfologica locale con indicazione degli eventuali processi morfologici e dissesti in atto o potenziali;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica, oltre che dal tecnico di cui sopra, potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all’esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore.

La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini in sito e in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati.

La relazione geotecnica deve analizzare e illustrare:

- la localizzazione dell’area interessata;
- i criteri di programmazione e i risultati delle indagini in sito e di laboratorio e le tecniche adottate;
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della futura opera.

Lo studio geologico e la relazione geotecnica dovranno essere prodotti contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività.

La responsabilità degli elaborati tecnici é esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi.

Lo studio geologico non è richiesto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d’uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni

radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.

Inoltre le caratteristiche geomorfologiche del territorio collinare ricadente in questa classe impongono una particolare attenzione nella gestione delle acque di superficie, il cui recapito dovrà essere sempre indirizzato verso linee di deflusso naturali. Qualora ciò risultasse di difficile attuazione si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione incontrollata delle acque. A tal fine il sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere opportunamente dimensionato e documentato negli elaborati di progetto.

Analogamente, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle presenti norme.

2) Le porzioni di territorio ricadenti in Classe IIA2 sono sottoposte alle stesse prescrizioni relative alla precedente Classe IIA1, in aggiunta in questi ambiti gli studi geologici di dettaglio devono necessariamente essere supportati da un'adeguata campagna di indagini geognostiche e da verifiche di stabilità dei versanti.

3) Nelle porzioni di territorio della Classe IIB1 sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere.

Sono comunque escluse realizzazioni interrato che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Per interventi edificatori previsti in questa classe sono esclusi dal computo del volume i piani parzialmente interrati che non emergano dal suolo per più di m. 1,50, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde.

4) Nelle porzioni di territorio compresi in Classe IIB2 sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. Dove per piano di campagna si intende la quota altimetrica del piano strada più elevato ricompreso in una circonferenza con raggio di metri 100 tracciata a partire dal centro dell'opera in progetto.

La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 metro.

Come per la precedente classe sono comunque escluse realizzazioni interrato che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Per interventi edificatori previsti in questa classe sono esclusi dal computo del volume i piani parzialmente interrati che non emergano dal suolo per più di m. 1,20, di cui all'art. 2.1 delle presenti norme, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde.

5) Nelle porzioni di territorio compresi in Classe IIB3 sono consentiti nuovi interventi edificatori, secondo quanto prescritto dal PRGC, che non prevedano la realizzazione di piani interrati e piani terra con destinazione d'uso a fini abitativi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei piani terra vale quanto riportato a pag. 58 delle presenti norme, al penultimo capoverso del punto 3 dell'Art. 5.3.3. .

5.3.3. Classe III

1) Nelle porzioni di territorio ricadenti in Classe III Indifferenziata sono preclusi gli interventi di nuova costruzione. Per gli edifici isolati ricadenti in questa classe sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché ciò non comporti aumenti nella volumetria, nella superficie utile, nel carico antropico, né trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle sue aree pertinenziali. La realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali, comunque con un limite massimo di 30 mq. S.U.L., potranno essere consentiti solo a seguito della presentazione di adeguato studio geologico con le modalità previste per la Classe IIA1 di cui all'art. 5.3.2 comma 1.

Per quanto concerne le attività agricole si rimanda alle prescrizioni relative alla successiva sottoclasse IIIA.

2) Le porzioni di territorio ricadenti in Classe IIIA sono considerate inedificabili in quanto non idonee ad ospitare nuovi insediamenti. Sui fabbricati isolati, eventualmente presenti in tali aree, sono ammessi, a esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché ciò non comporti aumenti della volumetria, della superficie utile, del carico antropico, né trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle sue aree pertinenziali. La realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali, comunque con un limite massimo di 30 mq. S.-L.U., potranno essere consentiti solo a seguito della presentazione di adeguato studio geologico con le modalità previste per la Classe IIA1 di cui all'art. 5.3.2 comma 1.

Per gli edifici isolati ricadenti all'interno della perimetrazione di dissesti di tipo gravitativo e/o torrentizio, sono consentiti unicamente gli interventi indicati nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzate a valutare la loro compatibilità geologica e idraulica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità con le modalità previste per la Classe IIA1 di cui all'art. 5.3.2 comma 1.

Tuttavia, come indicato al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, "si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di

dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti”.

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

Per le opere ricadenti all'interno della fascia B del PAI si applicano le relative norme

3) Nelle porzioni di territorio ricadenti in Classe **IIIB2p (pianura) e IIIB2c (collina)** l'edificabilità é condizionata alla messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso e di carattere pubblico, privato o consortile, definiti tecnicamente e nell'estensione territoriale soltanto da apposite indagini e progetti che, in relazione alle opere previste e ai livelli di rischio, valuteranno e disciplineranno la possibilità di realizzare nuove opere.

L'attuazione delle previsioni di PRGC, nelle aree prevalentemente edificate inserite in questa sottoclasse, é condizionata all'esecuzione di interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del patrimonio insediativo esistente e per la sicurezza degli occupanti. Pertanto le nuove opere o le nuove costruzioni ammesse saranno realizzabili soltanto a seguito della esecuzione effettiva di tali interventi infrastrutturali, che dovrà essere riconosciuta idonea dall'Amministrazione Comunale.

Alla conclusione delle opere di protezione, documentata da certificato di fine lavori o di regolare esecuzione, l'Amministrazione Comunale, avvalendosi della consulenza di una commissione tecnica all'uopo costituita, stabilisce se e quali aree o porzioni di aree sono messe in sicurezza dall'opera realizzata, tramite presa d'atto da parte della Giunta Comunale.

La composizione della Commissione verrà stabilita dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Consigliare competente, che ne definirà i criteri, le modalità di funzionamento e gli eventuali compensi.

A seguito dell'avvenuta esecuzione di tali opere sarà possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso rispettando comunque le prescrizioni della Classe II B2.

Le aree che sono state oggetto di riassetto territoriale a seguito della realizzazione di interventi di messa in sicurezza certificati ai sensi del presente articolo, dunque assoggettate alle prescrizioni della Classe II B2 di cui all'art. 5.3.2 comma 4 delle presenti NTA, sono individuate sulle tavole di PRGC alla scala 1:5000 e 1:2000 e richiamate in legenda con la dicitura: “Aree soggette ad interventi di riassetto territoriale ai sensi art. 5.3.3 comma 3 delle N.T.A.”

In assenza di tali opere sono ammessi in questa Classe soltanto interventi sull'edificato esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché tali, comunque, da non aumentare il carico antropico né quello urbanistico.

In ogni caso **nella Classe IIIB2p** è preclusa la realizzazione di piani interrati.

Viene sempre consentito l'uso dei piani terra o il loro cambio di destinazione d'uso per il solo utilizzo come autorimessa da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei piani terra ai fini abitativi, artigianali, industriali, terziari, commerciali e a servizi **nelle aree ricadenti in Classe IIIB2p** è consentita solo nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata alla richiesta del permesso di costruire, ad una quota superiore al livello idrometrico della piena di riferimento.

In caso di nuova edificazione vale quanto precedentemente riportato ma non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.

4) Le porzioni di territorio ricadenti nella Classe IIIB3 sono considerate non idonee ad accogliere nuove edificazioni. Fatte salve norme più restrittive di cui agli artt. 9 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, solo a seguito della realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile, negli ambiti già edificati ricadenti in questa Classe, un modesto aumento del carico abitativo. In assenza di tali interventi il patrimonio edilizio esistente potrà essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di eventuali ampliamenti, comunque con un limite massimo di 30 mq. di s.u.l..

Se le condizioni di elevata pericolosità sono riferite al reticolo idrografico detti ampliamenti sono consentiti ai piani superiori e al piano terra senza aumento del carico abitativo.

5) Nelle porzioni di territorio della Classe IIIB4, edificate o no, è preclusa ogni nuova realizzazione edilizia, anche a seguito di interventi di sistemazione idrogeologica.

Il patrimonio edilizio ricadente in questa Classe potrà essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di eventuali ampliamenti, comunque con un limite massimo di 30 mq. di s.u.l..

Se le condizioni di elevata pericolosità sono riferite al reticolo idrografico detti ampliamenti sono consentiti ai piani superiori e al piano terra senza aumento del carico abitativo.

6) Tutti gli interventi riguardanti l'edificato esistente di cui ai commi precedenti, ammessi in assenza delle sistemazioni idrauliche, non devono aggravare le condizioni di rischio dei fabbricati, e pertanto sono da escludere, in assenza di adeguate sistemazioni idrauliche:

- la formazione o la ristrutturazione di locali interrati;
- l'esecuzione o il rifacimento di impianti tecnologici a quote inferiori a metri 1,00 sul piano naturale del suolo;
- il riuso o la sistemazione di serbatoi di combustibile, salvo dimostrazione di assoluta impermeabilità e di ancoraggio sicuro in caso di sommersione;
- l'ampliamento dei piani terreni: anche quando l'ampliamento degli edifici sia ammesso, esso dovrà essere attuato preferibilmente ai piani superiori.

In ogni caso tutti gli interventi consentiti anche senza sistemazioni idrauliche sono ammessi a condizione che:

- non modifichino in modo significativo i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree riconosciute a rischio;
- non costituiscano rilevanti ostacoli al deflusso naturale delle acque;
- non limitino sensibilmente la capacità di invaso delle stesse;
- non incidano negativamente sulle aree circostanti.

7) Le condizioni, di cui al precedente comma 6, dovranno essere verificate e dimostrate per tutti gli interventi - tranne per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria - tramite un approfondito studio di compatibilità, che dovrà essere redatto secondo le

modalità previste per la Classe IIA1 di cui all'art. 5.3.2 comma 1, che potrà tenere conto delle opere di difesa e di sistemazione idraulica condizionanti l'edificabilità soltanto dopo la costruzione e il collaudo delle stesse. Dovrà inoltre fornire indicazioni sulla possibile interazione dell'intervento in progetto nei confronti delle difese e delle sistemazioni stesse.

8) Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 56/1977.

Qualora detti interventi insistano su aree ricomprese all'interno delle fasce A e B definite dal P.S.F.F. gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità idraulica competente ai sensi dell'art. 15 delle norme d'attuazione del P.S.F.F. stesso, che ne disciplina procedure, modalità e criteri di realizzazione.

9) Nelle aree di Classe III deve sempre essere verificata la quota di massima escursione della falda idrica superficiale, con obbligo di mantenere un franco di 1 metro sopra tale livello per i locali interrati o seminterrati.

5.4 - STRALCIO DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAI

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti, Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001

Art. 9.

Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:

FRANE:

Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

trasporto di massa sui conoidi:

Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata),

Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata),

Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata),

valanghe:

Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata,

Vm, aree di pericolosità media o moderata.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;

le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee successive;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis. 6bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree Cp, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:

gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree Cn compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Nelle aree Ve sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.

Nelle aree Vm, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;

le opere di protezione dalle valanghe.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art. 18.

Indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. Le Regioni, nell'ambito di quanto disposto al precedente art. 5, comma 2, emanano le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nel settore urbanistico conseguenti alle condizioni di dissesto delimitate nella cartografia dell'Elaborato 2 del Piano "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo" di cui all'art. 8, comma 2, e alle corrispondenti limitazioni d'uso del suolo di cui all'art. 9 delle presenti Norme, provvedendo ove necessario all'indicazione dei Comuni esonerati in quanto già dotati di strumenti urbanistici compatibili con le condizioni di dissesto presente o potenziale, anche sulla base di quanto individuato nel presente Piano.

2. I Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti comprese quelle di adeguamento ai sensi del precedente comma, sono tenuti a conformare le loro previsioni alle

delimitazioni e alle relative disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo. In tale ambito, anche al fine di migliorare l'efficacia dell'azione di prevenzione, i Comuni effettuano una verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate anche nella citata cartografia di Piano, avvalendosi, tra l'altro, di analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili in sede regionale, provinciale o della Comunità montana di appartenenza.

3. La verifica di compatibilità è effettuata con le seguenti modalità e contenuti:

a) rilevazione e caratterizzazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attivi o potenzialmente attivi, che, sulla base delle risultanze dell'Elaborato 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo", ovvero sulla base di ulteriori accertamenti tecnici condotti in sede locale, interessano il territorio comunale, con particolare riferimento alle parti urbanizzate o soggette a previsioni di espansione urbanistica;

b) delimitazione alla scala opportuna delle porzioni di territorio soggette a dissesti idraulici e idrogeologici, prendendo a riferimento quelle contenute nell'Elaborato 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo", in funzione delle risultanze degli accertamenti tecnici espressamente condotti di cui alla precedente lett. a);

c) descrizione, con elaborati adeguati e di maggior dettaglio, riferiti all'ambito territoriale ritenuto significativo, delle interferenze fra lo stato del dissesto presente o potenziale rilevato secondo le modalità di cui alla precedente lettera a) e le previsioni del piano regolatore generale ancorché assoggettate a strumenti di attuazione;

d) indicazione delle misure da adottare al fine di rendere compatibili le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con lo stato dei dissesti presenti o potenziali, in relazione al loro grado di pericolosità, ai tempi necessari per gli interventi, agli oneri conseguenti.

4. All'atto di approvazione degli strumenti urbanistici o di loro varianti di cui al comma 2, le delimitazioni delle aree in dissesto e le previsioni urbanistiche ivi comprese, conseguenti alla verifica di compatibilità di cui al precedente comma, aggiornano ed integrano le prescrizioni del presente Piano; l'Autorità di bacino provvede, ai sensi del precedente art. 1, comma 10, all'aggiornamento degli elaborati del Piano, nell'ambito della procedura di cui al successivo comma 6, entro i tre mesi successivi all'avvenuta trasmissione delle risultanze della verifica di compatibilità.

5. I Comuni, in sede di adozione di strumenti urbanistici generali o relative varianti, allegano la verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica redatta in conformità delle disposizioni richiamate nel presente articolo.

6. Le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino le risultanze della verifica di compatibilità di cui ai commi precedenti comprensiva delle eventuali modifiche apportate alle perimetrazioni delle aree in dissesto e alle relative previsioni urbanistiche.

7. I Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

8. Nei Programmi triennali di intervento previsti dalle presenti Norme ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 183/1989, sono indicate misure di finanziamento ai Comuni per lo svolgimento delle sopradette operazioni di istruttoria tecnica.

9. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

10. Nel territorio della Provincia Autonoma di Trento agli adempimenti di cui al presente articolo provvedono gli enti competenti in materia ai sensi delle vigenti disposizioni provinciali, nel rispetto di quanto stabilito in materia dallo Statuto speciale di autonomia della Regione Trentino-Alto Adige e dalle relative norme di attuazione.

Art. 30.

Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area

idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal

D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

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 delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) 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 della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o 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.

6 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO *E DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE AI SENSI DELLA L.R. 38/06*

Il presente capitolo, sostituisce integralmente l'allegato 4 Norme Tecniche di Attuazione, relativo all' "adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai sensi della riforma sul commercio" approvato con delibera C.C n° 39 del 23.05.2002.

Fatte salve le prescrizioni di cui al capitolo 5 delle presenti N.T.A, quanto indicato nel presente capitolo, prevale, ai soli di fini della regolamentazione sul commercio *e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande*, su quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione.

6.1 NORME GENERALI

Definizioni dello strumento urbanistico

Le presenti norme di attuazione recepiscono gli indirizzi per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali secondo le finalità descritte dal D.Lgs 31 marzo 1998 n° 114, dalla legge regionale Novembre 1999 n° 28 e dalla D.C.R. 29 Ottobre 1999 n° 563 – 13414 che si intendono integralmente richiamati per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme.

Autorizzazioni in fase transitoria

Le convenzioni già approvate non ancora sottoscritte e le concessioni edilizie singole o discendenti da convenzioni già approvate che risultano non ancora rilasciate devono essere adeguate alla presente normativa e comunque alle norme già in vigore di cui al D.C.R. 29 ottobre 1999 n° 563 –13414, alla L.R. 28/99 ed alla L.R. 56/77 quale aggiornata dalla stessa L.R. 28/99.

6.2 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Addensamenti Commerciali

A1 Distretto: Centro, Tavole 2 (1:5000) / 6 (1:2000)	Area compresa tra l'argine del fiume Po ed l'estensione territoriale pari a 75 ml. dalla mezzeria (verso lato collinare) della Via Martiri della Libertà nel tratto tra v. La Valle e Piazza Alpini Perimetrazione con linea tratteggiata
A3 Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Via Roma tratto v. Papa Giovanni XXIII - P.zza Mochino Via Papa Giovanni XXIII Via Settimo P.zza Mochino e Via del Porto (inglobando l'area mercatale) Perimetrazione con linea tratteggiata
A4-1 Distretto:, Pescatori, S.Anna Tavole 2 (1:5000) / 6 (1:2000)	Via Torino Via Dora Perimetrazione con linea tratteggiata
A4-2 Località ; S. BUY Tavole 2 (1:5000) / 6 (1:2000)	Via Casale angolo Via Rivodora Perimetrazione con linea tratteggiata

A4-3 Località il Mulino Tavole 2 (1:5000) / 6 (1:2000)	Perimetrazione con linea tratteggiata
--	---------------------------------------

Localizzazioni commerciali di tipo L1
L1 E LOCALIZZAZIONI ESISTENTI
L1 P LOCALIZZAZIONI POTENZIALI

L1.E1 Localizzazione esistente Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Strada del Cascinotto Area urbanistica CN.O.2 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1.E2 Localizzazione potenziale Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Via Aosta Lotto G - Piano particolareggiato Area urbanistica NI.O.1 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1-E3 Localizzazione esistente Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Via Settimo Civico 202 Area urbanistica RI.O.2 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1.E4 Localizzazione esistente Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Via Speranza Civici 39, 39g, 41bis Area urbanistica CN.O.2 Perimetrazione con linea tratteggiata

L1.E5 Localizzazione esistente Distretto: Oltrepo Tavole 2 (1:5000) / 5 (1:2000)	Via Trieste Area urbanistica CN.O.2 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1.E6 Localizzazione esistente Distretto: Sambuy Tavole 2 (1:5000) / 7 (1:2000)	Via XXV Aprile Area urbanistica CN.S.2 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1.E7 Localizzazione Esistente Distretto Pescarito Tav 2 (1:1500)/ 4 (1:200)	Strada Torino Settimo Comprensorio Pescarito Area Urbanistica CMP1 Perimetrazione con linea tratteggiata
L1.P1 Localizzazione potenziale Distretto S.Anna Pescatori	Via Torino Zona urbanistica Ruc1 Perimetrazione con linea tratteggiata

Localizzazioni commerciali di tipo L2 ESISTENTI

L2.E1 Localizzazione esistente C. COMM PANORAMA Tavole 2 (1:5000) / 4 (1:2000)	Strada Torino-Settimo Centro commerciale PANORAMA. Area urbanistica RU.P.1 Intervento esistente intercomunale
---	--

6.3 REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO COMMERCIALE

Ai sensi dell'art 24 comma a del testo coordinato dell'allegato A alla DCR n° 563-13414 del 29-10-1999 e successive modifiche ed integrazioni;

In tutte le aree di P.R.G, non perimetrare da addensamenti o localizzazioni, ma dotate di urbanizzazioni primarie , è consentito l'insediamento di attività commerciali di vicinato fino alla superficie massima di vendita di 250 mq, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale, i pubblici esercizi *di somministrazione di alimenti e bevande*, l'artigianato, e le attività terziarie al servizio della persona.

All'interno degli Addensamenti e delle Localizzazioni riconosciute, nella presente Variante, ed individuate negli elaborati cartografici, nel rispetto degli art. 23, 24, 25 e 26 dell'allegato A alla D.C.R n° 563-13414 del 29-10-1999 e successive modifiche ed integrazioni, e dei vincoli urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione del PRGC e fatte salve più precise prescrizioni, sono consentite, gli insediamenti commerciali individuati nella tabella allegata, con i limiti dimensionali ivi indicati.

- a) In tutti gli addensamenti o localizzazioni, riconosciuti dalla presente Variante di PRG, per gli interventi che prevedono insediamenti commerciali superiori a mq 900 di vendita o 1500 mq di SLP, il rilascio del permesso di costruire ed il rilascio di una nuova licenza commerciale, sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo,
- b) In tutti gli addensamenti o localizzazioni, riconosciuti dalla presente Variante di PRG, per gli interventi che prevedano insediamenti commerciali compresi tra mq 400 e mq 900 di superficie di vendita, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a stipula di convenzione, nel caso in cui la necessità di parcheggi derivante dai calcoli di cui all'art. 6.7 non venga completamente soddisfatta nell'ambito della superficie di pertinenza, la convenzione dovrà riportare l'individuazione su opportuna cartografia, degli ambiti relativi ai parcheggi necessari in siti concordati con il comune.
- c) Negli addensamenti A4 i nuovi insediamenti commerciali non potranno superare il limite di mq 400 di superficie di vendita se alimentari e di 900 mq di superficie di vendita se extra alimentari.
- d) Nelle localizzazione L1 gli interventi che prevedano nuove strutture a destinazione commerciale, è obbligatorio l'approvazione di uno strumento Urbanistico Esecutivo, lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere adottato per lotti, sempre che ogni lotto rispetti autonomamente gli standards a parcheggi pubblici e privati, previsti dalla vigente normativa. Nel caso di interventi realizzati in lotti successivi, le superfici di vendita autorizzabili per ogni lotto saranno proporzionali alle superfici fondiarie afferente il lotto stesso.

- e) In conformità a quanto prescritto dall'art 30 del citato testo coordinato dell'allegato A alla DCR n° 563-13414 del 29-10-1999 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi in sede di richiesta di nuove autorizzazioni ulteriori riconoscimenti di localizzazioni L1, per tali riconoscimenti non sono previste deroghe ai parametri stabiliti dall'art 14 comma 4 del già citato testo coordinato dell'allegato A alla DCR n° 563-13414 del 29-10-1999 e successive modifiche ed integrazioni, in tali localizzazioni dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
- 1) le medie strutture di vendita extra alimentare sono ammesse fino al limite di 1800 mq di superficie di vendita (M-SE3)

6.4 CRITERI DI INCOMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Negli addensamenti commerciali riconosciuti dal presente provvedimento non sono attualmente individuati dal P.R.G.C. beni culturali e ambientali intesi come parti del tessuto commerciali o singoli esercizi ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 56/77 così come richiamati dall'art. 23 della DCR n. 563-13414.

Ai sensi dell'art, 4, comma 2, sub b), c) della L.R. 28/99 ai fini della tutela dell'arredo urbano, dei beni artistici, culturali ed ambientali nei centri storici e nelle zone di particolare interesse artistico e naturale, si definiscono i criteri di incompatibilità ambientale di seguito descritti.

Addensamento A1.

A tutela della qualità ambientale dell'addensamento A1. che comprende parte del centro storico comunale (così come evidenziato nella tavola 2 del presente provvedimento) non potranno essere accolte domande di autorizzazione e/o comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 114/98 per la formazione di attività commerciali destinate alla vendita esclusiva o parziale delle categorie merceologiche di seguito elencate o a queste assimilabili:

- materiali edili, legnami, articoli idrotermosanitari;
- materiali metallici e rottami di ogni genere;
- combustibili solidi, liquidi, gas in bombole, olii grassi e lubrificanti;
- concimi, mangimi, cereali, foraggi, sementi, bestiame;
- macchinari e attrezzature per l'industria, l'artigianato e l'agricoltura;
- auto, moto accessori e ricambi con superficie di vendita >150 mq e/o SLP>250 mq;
- ferramenta - colori con superficie di vendita >150 mq e/o SLP >250 mq;
- distributori di carburante;
- articoli funerari
- sexi shop.

Sono altresì incompatibili nell'ambito dell'addensamento commerciale A1.C.1 le seguenti attività non commerciali:

- attività produttive del settore meccanico, elettrico, carpenteria e assimilabili,

A titolo esemplificativo si individuano, inoltre, le seguenti attività artigianali o ad esse assimilabili:

- meccanico
- elettrauto

- carrozziere
- gommista
- lattoniere
- idraulico
- fabbro
- falegname (salvo ebanisteria e restauro).

Sono fatte salve le preesistenze.

6.5 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E **SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**

Le superficie di vendita e le tipologie degli esercizi commerciali sono quelle definite dall'art. 5 del D.C.R. 29.10.1999 n° 563-13414, che di seguito si riporta:

la superficie di vendita al dettaglio in sede fissa, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, e le aree espositive non accessibili al pubblico, (vetrine separate dall'area di vendita)

la superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata da muri ed al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso o dell'autorizzazione edilizia.

La “superficie di somministrazione” è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande, compresa quella occupata da banchi, retro banchi, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata- coperta o scoperta – posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori, la superficie del dehor, costituisce sempre superficie di somministrazione, indipendente dal numero dei giorni di occupazione di suolo pubblico o privato, la stessa però non rileva ai fini del fabbisogno di parcheggi se il dehor non è soggetto a permesso di costruire.

6.6 INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE ED IL POTENZIAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

L'Amministrazione Comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, può promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità locale dei vari Addensamenti Commerciali, in conformità alle indicazioni contenute nell'art. 18 dei criteri attuativi regionali ai sensi della L.R. n. 28/99, eventualmente ricorrendo anche ad appositi stanziamenti e facilitazioni.

La definizione di tali progetti e programmi per ciascun Addensamento Commerciale è demandata ad appositi successivi provvedimenti da assumersi con le modalità previste

nel comma 3 del soprarichiamato art. 18 dei criteri regionali per lo sviluppo del commercio.

6.7 ZONE DI INSEDIAMENTO E REGOLAMENTAZIONE DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE

La destinazione d'uso commerciale rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione, che sono quindi ammessi nelle zone indicate dall'art. 6.3 delle presenti NTA, con le seguenti prescrizioni:

nel caso in cui la superficie di somministrazione, calcolata ai sensi dell'art. 6.5 delle presenti NTA, sia superiore a 80 mq ed esterni agli addensamenti A1, il rilascio dell'autorizzazione alla nuova apertura, accompagnata da richiesta di DIA e permesso di costruire, è subordinata alla valutazione di impatto sulla viabilità ai sensi dei commi 4-5-6-7-8-9 dell'art.9 dell'allegato A degli indirizzi generali e dei criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione, le DIA per i casi di nuove aperture e di ampliamenti della superficie di somministrazione, i permessi di costruzione e le DIA in materia edilizia, con superfici di somministrazione maggiori di 80 mq, sono subordinate alle verifiche degli aspetti ambientali, paesaggistiche e territoriali di seguito riportate,

le domande di autorizzazione e le DIA sopra indicate devono essere corredate da idoneo studio che esamina e valuta le componenti ambientali di seguito riportate:

- 1. clima acustico: dimostrazione asseverata che sono rispettati i requisiti richiesti dalle normative vigenti relativamente ai macchinari utilizzati, impianti di climatizzazione e raffrescamento dei locali, impianti sonori permanenti e saltuari. Al traffico indotto dall'esercizio di somministrazione, calcolato secondo le direttive dei commi 4-5-6-7-8-9 dell'art.9 dell'allegato A degli indirizzi generali e dei criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.*
- 2. Atmosfera: dimostrazione asseverata che sono rispettati i requisiti previsti dalla DCR 98/1247 dell'11-01-2007, con riferimento alle schede 5N per le nuove costruzioni, e 5E per le strutture esistenti. Al regolamento di attuazione dell'art. 4 comma 1 lett. a , b del decreto legislativo 19 Agosto 2005 n°192 sul rendimento energetico in edilizia (09G0068); dal d.lgs. 152 del 03-04-2006 norme in materia ambientale (parte V – norme per la tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera art. 272 comma 1e 2 dal DPR del 25 luglio 1991 – modifiche dell'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissioni poco significative e attività con ridotto inquinamento atmosferico , emanato con DPCM in data 21 luglio 1989 relativamente a impianti di climatizzazione invernale ed estiva , gli impianti di smaltimento fumi, gli effetti indotti del traffico generato, calcolato secondo l'art. 8 dell'allegato A indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione.*
- 3. Paesaggio: qualora l'esercizio di somministrazione si debba insediare in contesti paesaggistici di particolare pregio, sottoposti a vincolo paesistico ambientale o storico architettonico, occorre dimostrazione asseverata che sono*

state rispettate le norme del d.lgs. 42 del 22-01-2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n° 137

6.8 PARCHEGGI PER SUPERFICI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Tabella per il calcolo dei posti auto

TABELLA 2 DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ) = S	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO
M-SAM 2	400-900	$N = 35 + 0.05 (S - 400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0.10 (S - 900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0.15 (S - 1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0.20 (S - 2500)$
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0.25 (S - 4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2-3-4	401-2500	$N = 0.045 \times S$
G-SE 1	DA 1501	$N = 40 + 0.08 (S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	251-2500	$NCC = N + N^1 (*)$
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N^1 (*)$
G-CC 2		
G-CC 3		
G-CC 4		
	OLTRE 18000	$NCC = N + N^1 \times 1.5 (*)$
(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale N^1 E' uguale a $0,12 \times S^1$ dove S^1 è il totale della superficie di vendita degli altri negozi del centro commerciale.		

Gli esercizi commerciali con superficie inferiore a 400 mq di vendita devono soddisfare lo standard a parcheggio previsto dall'articolo 21 comma 1 n°3, della LR 56/77 e s.m.i. e più precisamente;

per interventi di insediamento commerciale di nuovo impianto o di ristrutturazione, deve essere garantita la dotazione minima di superficie a parcheggi, pari al 100 % della S.L.P. gli interventi a destinazione commerciale inseriti nel perimetro del centro storico principale dovranno garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio pari all'80% della S.L.P.

Per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere verificata la dotazione del fabbisogno secondo i criteri di cui all'articolo 21 comma 2 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. il dimensionamento delle aree a parcheggio sarà determinato dai calcoli derivanti dalla tabella 2.

Sono interamente monetizzabili gli oneri relativi al reperimento delle aree a parcheggio, per tutti gli esercizi commerciali di vicinato, indipendentemente dalla ubicazione dell'intervento, nel caso di recupero di fabbricati esistenti.

6.9 PARCHEGGI PER SUPERFICIE DESTINATE A SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

In ottemperanza all'art 8 dell'allegato A (indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande), il fabbisogno di parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, ed ai fini del rilascio del permesso di costruire, e deve essere dimostrato nei cassi di DIA per trasferimenti, variazioni di superficie di somministrazione, nuove aperture in materia edilizia, e di DIA in materia edilizia

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è calcolato secondo le seguenti tabelle

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE MQ	METODO DI CALCOLO DEL N° DEI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A1-A2-A3 -L1
S □ 25 25 □ S □ 50 50 □ S □ 100 S □ 100	100% della SLP e 80% per addensamento A1 $N = 1 + 0,8 * (S-25)$ $N = 3 + 0,1 * (S-50)$ $N = 8 + 0,12 * (S-100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE MQ	METODO DI CALCOLO DEL N° DEI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1-A2-A3-L1
S □ 35 35 □ S □ 50 50 □ S □ 100 S □ 100	100% della SLP $N = 1 + 0,8 * (S-35)$ $N = 3 + 0,1 * (S-50)$ $N = 8 + 0,12 * (S-100)$

<p style="text-align: center;">SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE MQ</p>	<p style="text-align: center;">METODO DI CALCOLO DEL N° DEI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A5-L2 E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5-L2</p>
<p style="text-align: center;"> S □ 35 35 □ S □ 50 50 □ S □ 100 S □ 100 </p>	<p style="text-align: center;"> 100% della SLP $N = 1 + 0,1 * (S-35)$ $N = 3 + 0,1 * (S-50)$ $N = 8 + 0,12 * (S-100)$ </p>

Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti a parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente attrezzata e destinata al servizio dei consumatori funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non è soggetta a permesso di costruire, non è computata.

Per gli esercizi di somministrazione, ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane, A1-A2-A3-A4-L1, e nelle aree esterne, limitatamente alle ristrutturazioni di esercizi esistenti, dove sia verificata la impossibilità di reperire spazi a parcheggio, il fabbisogno di posti auto è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica

Il coefficiente di trasformazione dei posti auto (N), in mq è pari a mq 26 per i parcheggi posti al piano di campagna, e mq 28 per i parcheggi in strutture pluripiano, la superficie a parcheggio, comprende anche gli spazi di manovra ed accessi, e nel calcolo devono essere verificati sia la superficie che il numero dei posti macchina effettivi.

ALLEGATO

Tabella di compatibilità territoriale D.C.R. N°563-13414
Sezione comuni Polo della Rete Primaria e Sub-Poli della Rete Primaria

TABELLA 1 TIPO DI COMUNE : SUB POLO DELLA RETE PRIMARIA , COMUNI INTERMEDI E COMUNI TURISTICI CON PIU' DI 10.000 ABITANTI						
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	L1	L2
VICINATO	FINO A 250	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM 1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM 2	401-900	NO	NO	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1800	NO	NO	NO	SI	SI
M-SAM 4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-SE 1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI
M-SE 4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	SI	SI
G-SAM 1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SAM 2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SAM 3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SAM 4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	FINO A 6000	NO	NO	NO	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE :

- 1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
- 2) Solo fino a mq 3000