

REGIONE PIEMONTE
CUNEO

PROVINCIA DI

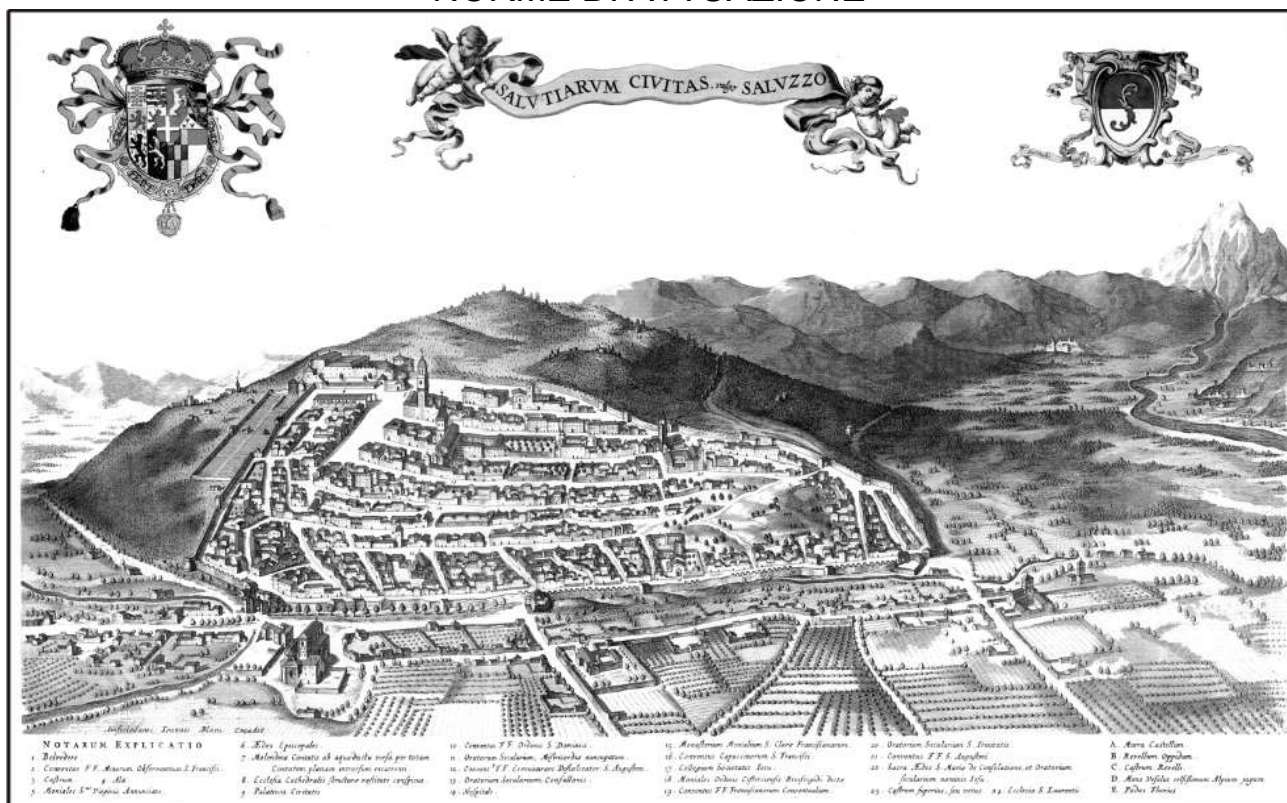
COMUNE DI SALUZZO



PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto Definitivo

NORME DI ATTUAZIONE



TESTO AGGIORNATO ALLE VARIANTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 -19 -20-21
approvata, 22 adottata ED Al 12° COMMA NN° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17

Mar. 2024

Sindaco

Segretario comunale

Assessore Sviluppo compatibile del Territorio

Responsabile del Procedimento

Data adozione Prog. Preliminare: 28 febbraio 2008

Data adozione Prog. Definitivo: 12 novembre 2008

Data approvazione Prog. Definitivo: 29 maggio 2012

DGR n. 16-3906 integrazione del 10 settembre 2012 DGR
n. 3-4526

redattori:

g. e l. pagliettini collettivo di urbanistica
p. castelnovi
m. dal molin
r. gambino
a. pellisseri

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I	NORME GENERALI.....	3
	Art. 1 - Disposizioni generali.....	3
	Art. 2 - Elaborati del P.R.G.....	3
	Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti, esistenti e con gli strumenti attuativi.....	6
	Art. 4 - Articolazione normativa del PRG.....	7
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	8
CAPO I	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	8
	Art. 5 - Norme generali per l'edificabilità.....	8
	Art. 6 - Strumenti e programmi di attuazione.....	8
	Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi.....	9
	Art. 8 - Intervento edilizio diretto.....	10
	Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.....	10
	Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali.....	11
CAPO II	PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO.....	15
	Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio.....	15
	Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento.....	22
TITOLO III	DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	26
CAPO I	USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO.....	26
	Art. 13 - Destinazione d'uso.....	26
	Art. 14 - Suddivisione del territorio in comparti.....	30
	Art. 15 - Comparti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A).....	31
	Art. 16 - Comparti consolidati saturi a prevalente funzione residenziale (B).....	34
	Art. 17 - Comparti di riqualificazione del tessuto urbano con destinazioni miste residenziali, artigianali, terziarie (C).....	40
	Art. 18 - Comparti di espansione e di ridefinizione dei limiti della città (E).....	42
	Art. 19 - Comparti dei grandi servizi (F).....	59
	Art. 20 - Comparti specializzati del terziario e dell'industria (D).....	60
	Art. 21 - Comparti agricoli periurbani (G).....	73
	Art. 22 - Comparti dell'agricoltura (H).....	75
	Art. 23 - Comparti di tutela paesistica e ambientale della pianura (I) e della collina (L).....	87
	Art. 24 - Comparti della fascia del Po (M).....	91
CAPO II	DISCIPLINA DEI COMPARTI SPECIALI.....	94
	Art. 25 - Criteri e prescrizioni per i comparti speciali.....	94
CAPO III	- RETI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO.....	117
	Art. 26 - Reti viabilistiche e fasce di rispetto.....	117
	Art. 27 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	119

TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI.....125

CAPO I TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI.....125

- Art. 28 - Aree soggette a vincoli territoriali.....125
Art. 29 - Aree di tutela relative al fiume Po.....128

CAPO II TUTELA E SICUREZZA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO 129

- Art.30 - Disciplina generale per la tutela del territorio.....129
Art.31- Norme di attuazione degli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.....130
Art.32- Interventi edilizi ricadenti in classe I - settori privi di condizioni di pericolosità geologica.....130
Art.33- Interventi edilizi ricadenti in classe II- settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.....131
Art.34 - Interventi edilizi ricadenti in classe III- settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.....132
Art 35 - Disposizioni relative alle distanze dai corsi d'acqua ed alla gestione del reticolo idrografico.....135
Art. 36 - Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee.....136
Art.37 - Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal Piano nelle varie parti del territorio.....137

CAPO III TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESISTICI E CULTURALI.138

- Art. 38 - I beni culturali e paesaggistici.....138
Art.39 - Tutela paesistico-ambientale del territorio agricolo.....140

TITOLO V DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.....145

- art. 40 - Definizioni, riconoscimento delle zone di insediamento, e compatibilità territoriali dello sviluppo commerciale.....145
art.41 - Regolamentazione dello sviluppo della rete distributiva.....147
art. 42 - Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli insediamenti commerciali.....148
Art.43 - Limitazioni relative a beni culturali e ad aree di carattere storico-artistico e/o ambientale.....149
art. 44 - Correlazione tra atti di assenso edilizi e autorizzazioni commerciali.....149

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....150

- Art. 45 - Deroghe.....150
Art. 46 - Disposizione transitoria.....150

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 - Disposizioni generali

1.1. Il Piano Regolatore Generale estende la sua efficacia, quale determinata dalla normativa urbanistica statale e regionale, a tutto il territorio comunale; la validità temporale del PRG è quella stabilita dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

1.2. Le finalità ed i contenuti del PRG sono definiti secondo le indicazioni degli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto della normativa urbanistica statale .

1.3. La disciplina urbanistico-edilizia del Piano si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni degli elaborati di cui all'art. 2.1. Ove, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto delle prime;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto della tavola a scala di maggior dettaglio;
- tra disposizioni normative generali e prescrizioni contenute nelle tabelle e schede d'ambito, prevalgono e sono conseguentemente vincolanti le prescrizioni delle tabelle e schede d'ambito.

1.4. Gli interventi in deroga alle presenti norme sono ammissibili solo in casi motivati e riferiti ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto altresì delle disposizioni legislative che disciplinano gli atti di assenso edilizi in deroga (Circ. Presid. G.R. Piemonte 30.12.91 n° 21/URE), e comunque facendo salvi i vincoli di cui al successivo Capo I del Titolo IV.

1.5. Ove si riveli contrasto con tra le previsioni di Piano e quelle contenute in Piani esecutivi convenzionati approvati e vigenti, queste ultime sono prevalenti ad ogni effetto.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

2.1. Sono elementi costitutivi e prescrittivi del Piano i seguenti atti:

a, le presenti “Norme di Attuazione”
con l’Allegato 1 “ Studio Normativo e Tipologico per il Centro Storico” comprendente i seguenti elaborati prescrittivi

- tav.n. 7 - Norme di attuazione per le “aree di interesse storico ambientale, artistico e documentario”
- tav.n. 3 - Aree Normative RA (Centro Storico) 1:1.000
- tav.n. 5 - Sintesi Interventi 1:1.000
- tav.n. 8 - Settori di Intervento Schede di indagine normativa 1: 1.000
- Settore di intervento 1 Tavola 8.1 1: 500

- Settore di intervento 2 Tavola 8.2 1: 500
- Settore di intervento 3 Tavola 8.3 1: 500
- Settore di intervento 4 Tavola 8.4 1: 500
- Settore di intervento 5 Tavola 8.5 1: 500
- Settore di intervento 6 Tavola 8.6 1: 500
- Settore di intervento 7 Tavola 8.7 1: 500
- Settore di intervento 8 Tavola 8.8 1: 500
- Settore di intervento 9 Tavola 8.9 1: 500
- Settore di intervento 10 Tavola 8.10 1: 500
- Settore di intervento 11 Tavola 8.11 1: 500
- Settore di intervento 12 Tavola 8.12 1: 500
- tav.n. 9.1 Schede di Indagine delle Aree Normative (Settori 1 - 6)
- tav.n. 9.2 Schede di Indagine delle Aree Normative (Settori 7 -12)
- Relazione illustrativa (capitoli 5).

b, le seguenti tavole di Piano:

- P1 – inquadramento territoriale 1:25.000
- P2.a, P2.b– assetto generale del piano e vincoli territoriali 1:10.000 (n.2 tavole)
- P3.a, P3.b assetto del piano e vincoli idrogeologici 1:10.000 (n.2 tavole)
- P3.c, P3.d -assetto del piano e vincoli idrogeologici –stralcio area urbane e collina 1:5.000 (n.2 tavole)
- P4.a., P4.b, P4.c, P4.d, P4.e–assetto delle aree urbanizzate 1:2.000 (n. 5 tavole)
- P5 - Identificazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del D.M.1444/68 1:20.000 e 1:7.500

c, i seguenti elaborati idro-geologici:

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica(GB10a-b)
- Relazione geologico - tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza=

d, Controdeduzioni alle osservazioni comprendenti l'allegato grafico: Localizzazione delle osservazioni 1:7.500, 1:20.000

e, Scheda dei dati urbani

2.2. Sono elementi descrittivi e giustificativi delle scelte e dei vincoli del Piano i seguenti ulteriori atti:

a, la Relazione illustrativa delle situazioni di fatto, degli obiettivi, delle scelte e degli indirizzi, e comprendente la relazione sulla reiterazione dei vincoli, e relativi allegati 1, 2 che seguono:

Allegato 1: Studio normativo e tipologico per il Centro Storico che comprende i seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa dello studio normativo e tipologico per il Centro Storico
- tav.n. 1 - Lettura Stato di Fatto 1:1.000
- tav.n. 2.1 -Tipologie Storiche -Zone 1:1.000
- tav.n. 2.2 -Tipologie Storiche -Edifici 1:1.000
- tav.n. 2.3 - Analisi Storica 1:1.000

- tav.n. 4.1 - Viabilità e Parcheggi 1:1.000

Allegato 2: studi e analisi idro e geomorfologici:

elaborati geologici

- GA01a) Relazione geologica illustrativa
- GA01b) Allegati alla Relazione geologica illustrativa
- GA02) Nota integrativa sulle condizioni di pericolosità del T. Tepice
- GB01) Carta geologica strutturale del settore collinare
- GB02a-b) Carta geomorfologica e del dissesto idrogeologico
- GB03a-b) Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore
- GB04a-b) Carta geoidrologica
- GB05) Carta idrogeologica
- GB06) Carta dell'acclività
- GB07a-b) Carta delle opere di difesa idraulica censite
- GB08a-b) Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- GB09) Carta dell'evento alluvionale del 13-16 Ottobre 2000

elaborati idrologici-idraulici

- IA01.1) Rio Tagliata: Relazione idrologica
- IA01.2) Rio Torto: Relazione idrologica
- IA01.3) Torrente Bronda: Relazione idrologica
- IA01.4) Rii minori: Relazione idrologica
- IA02.1) Rio Tagliata: Relazione idraulica
- IA02.2) Rio Torto: Relazione idraulica
- IA02.3) Torrente Bronda: Relazione idraulica
- IA02.4) Rii minori: Relazione idraulica
- IB01) carta del reticolo idrografico e dei bacini imbriferi
- IB01.a) carta del reticolo idrografico e del bacino imbrifero del rio Tepice
- IB02.1a-b-c-d) Rio Tagliata: sezioni trasversali
- IB02.2a-b-c) Rio Torto: sezioni trasversali
- IB02.3a-b-c-d) Torrente Bronda: sezioni trasversali
- IB02.4a-b-c-d-e) Rii minori: sezioni trasversali
- IB03) Delimitazione delle aree di pericolosità idraulica

b, il 'Rapporto ambientale' ai sensi del Dlgs.152/06 e s.m.i. e dell'art 20 L.R. 40/98 contenente in allegato:

- la Relazione di compatibilità acustica
- la Valutazione di incidenza ai sensi dei disposti di cui all'allegato G del D.P.R. 357/1997 in base al D.P.R.120/2003
- le Osservazioni pervenute sul rapporto ambientale e sugli aspetti ambientali
- la Relazione inerente i rapporti tra processo di valutazione e formazione del Piano

c, gli allegati tecnici comprendenti

- A1.a, A1.b – Uso reale del suolo 1:10.000 con stralcio area SIC - carta degli habitat 1:5.000
- A2.a, A2.b - Beni culturali e ambientali 1:10.000
- A3.a, A3.b - Assetto dei vincoli 1:10.000
- A4.a - Stato di attuazione del P.R.G. vigente : la residenza 1:7.500
- A4.b - Stato di attuazione del P.R.G. vigente : il produttivo 1:7.500
- A5 - Sistema della mobilità 1:20.000

- A6 - Morfologia del tessuto edificato urbano 1:7.500
- A7 - Usi del territorio insediato 1:7.500
- A8 - Sistema delle reti tecnologiche 1:20.000
- A8 int Sistema delle reti tecnologiche :stralcio del centro urbano 1:5000¹
- A9 - Sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti 1:7.500
- A10.a, A10.b - Sistema delle proprietà 1:10.000
- A11.a, A11.b - Linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di nuovo impianto 1:10.000
- A12 - Sistema delle infrastrutture 1:20.000
- A13 - Attività extraurbane in atto 1:20.000
- A14 - Attività urbane in atto 1:5.000
- A15 - Analisi sul patrimonio edilizio rurale (schede e tavola di inquadramento 1:20.000)
- A16 - Usi pubblici, reiterazioni e vincoli 1:7500
- Allegato integrativo della relazione Illustrativa relativo ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, comma 3, del d.lgs. 31.3.1998, n. 114 e dell'art. 4, comma 1, della l.r. 12.11.1999, n. 28.²

2.3. Le determinazioni espresse dagli atti di cui al comma 1 sono vincolanti e cogenti, mentre le intitolazioni e le rubriche delle norme di attuazione hanno valore enunciativo e non vincolante. Le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 2, salvo il caso in cui coincidono con vincoli sovraordinati, hanno valore di indirizzo per la redazione dei progetti e per il giudizio di merito che sugli stessi esprimono i competenti organi comunali.

Le norme di cui al Titolo IV° Capo II° valgono per tutte le aree appartenenti a ciascuna "classe di rischio idro-geologico" secondo le indicazioni prevalenti della "Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza" e della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" elaborato -GB10a-b, redatte in conformità alle prescrizioni della Circolare P.G.R. n.7 LAP del 08.05.1996 e s.m.i e facenti parte dell'Allegato 2 geologico-tecnico di cui all'art.14 della L.R. 56/1977.

Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti, esistenti e con gli strumenti attuativi

3.1. Il Piano è coerente con le prescrizioni degli strumenti pianificatori sovraordinati vigenti e adottati, Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, e del Piano d'Area del Po, e pertanto costituisce il riferimento pianificatorio unificato per gli interventi su territorio comunale, fatti salvi i necessari adeguamenti a strumenti sovraordinati entrati in vigore successivamente alla data di adozione del Piano.

3.2. Indipendentemente dalle previsioni di Piano possono essere assentiti, gli interventi attuativi previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e dalle convenzioni e atti unilaterali approvati ai sensi del Piano precedente, nei termini dell'art.46.

3.3. L'Amministrazione Comunale può consentire per una sola volta il rinnovo delle convenzioni o degli atti unilaterali, e per i tempi strettamente necessari alla ultimazione degli interventi previsti e già iniziati; in ogni caso alla scadenza definitiva:

¹ Tavola inserita come integrazione documentale in sede di istruttoria formale, quale ingrandimento della tav.A8.

² Allegato inserito come integrazione documentale in sede di istruttoria formale

- a, se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione comunale (AC) intima ai convenzionari la loro realizzazione e, dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi;
- b, per gli altri interventi non realizzati si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme e alle tavole di Piano.

3.4. Ove la convenzione in vigore non abbia stabilito i termini di scadenza, essi vengono fissati in anni dieci dalla data della approvazione comunale del S.U.E..

Art. 4 – Articolazione normativa del PRG

4.1. Il PRG per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati.

4.2. Il PRG definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per comparti di cui agli artt.14-24 e per comparti speciali art.25 o per singoli edifici esistenti.

4.3. Le cartografie di PRG, comprensive delle "legende" dei simboli in esse contenute, identificano e delimitano:

- a, in generale, comparti, comparti a prescrizione specifica o per singoli edifici esistenti oggetto di specifiche prescrizioni delle NTA;
- b, le aree sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, quelle a vincolo idrogeologico, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua, quelle di rispetto delle strade, dei cimiteri, dei pozzi dell'acquedotto e dei depuratori;
- c, le aree ed edifici con valenza di "beni culturali ambientali", le aree da utilizzarsi a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d'interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;
- d, le linee di progetto di nuove infrastrutture.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 5 - Norme generali per l'edificabilità

5.1. Il Piano assegna alle diverse parti del territorio comunale una capacità edificatoria diversificata in ragione delle condizioni e degli obiettivi propostisi, espressa in indici di densità o di utilizzazione edilizia differenziati o per indicazioni puntuali; tale capacità si potrà realizzare direttamente o attraverso strumenti attuativi regolati da meccanismi perequativi o anche attraverso strumenti attuativi definiti da norme puntuali.

5.2. Gli interventi edilizi non inseriti in SUE, che comportano un aumento del carico urbanistico (art. 11.2), possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata ai sensi dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura e nei modi necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica (esclusa la rete di distribuzione del gas metano) e per l'accessibilità agli insediamenti (art. 11.3) ovvero esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano sull'area di intervento e alla loro cessione gratuita contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.

5.3. L'edificabilità massima di un'area è stabilita come capacità potenziale virtuale dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli.

5.4. I volumi o superfici realizzati vanno computati a diminuzione di quanto ammesso dall'indice del Piano nel lotto di intervento e costituiscono quota che non può essere computata per ulteriori edificazioni, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5.5. La precisa delimitazione delle aree prevista dalle tavole di piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dallo effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla attuazione di opere pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento, misurata come risultante da rilievo.

Art. 6 - Strumenti e programmi di attuazione

6.1. Il Piano stabilisce, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi, che possono essere:

- a, interventi edilizi diretti, che sono di norma consentiti ovunque non siano prescritte le modalità di cui alle seguenti lettere b) e c), fermo restando che tali interventi possono essere realizzati attraverso IEU o SUE proposti dagli attuatori degli interventi;
- b, interventi edilizi diretti estesi ad ambiti unitari o a stralci degli stessi, soggetti a convenzione o a impegno unilaterale d'obbligo: permesso di costruire convenzionato (IEU);

c, interventi sottoposti a preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), come definiti al comma 3 dell'art.32 L.R.56/77 e s.m.i., ancorché incidenti su porzioni discontinue di territorio o su aree sottoposte a disciplina di utilizzazione differenziata.

6.2. In coerenza ai programmi della Amministrazione Comunale o con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni dell'evoluzione del processo attuativo del Piano, possono essere introdotte nuove porzioni di territorio da assoggettare a SUE o delimitare diversamente quelle previste, ferme restando le prestazioni urbanistiche attese da ogni ambito territoriale specificate nel Piano in termini funzionali, di qualità urbana e ambientale e di dotazione e distribuzione di servizi.

Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi

7.1. Ai fini dell'attuazione del Piano sono utilizzabili tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dalle leggi vigenti, alcuni dei quali, in particolari aree, sono individuati nell'ambito del Piano stesso o precisati con le procedure di cui al comma 6.1. Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dalle leggi regionali vigenti in materia. Per le aree RA del centro storico vigono inoltre le prescrizioni specifiche di cui all'art.15.2 e all'Allegato 1.

7.2. Nel caso di SUE possono essere ammesse soluzioni planivolumetriche (ivi comprese le distanze tra edifici o da spazi pubblici) e localizzative delle aree per servizi parzialmente diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, così come modifiche al disegno delle infrastrutture, purchè venga rispettato l'assetto funzionale e di qualità dello spazio pubblico del Piano e semprechè siano motivate per una verificata migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta a SUE dal punto di vista del paesaggio urbano e della qualità ambientale delle parti di interesse pubblico, fatti salvi comunque i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di interesse paesistico-ambientale.

7.3. In ogni caso di SUE devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, o monetizzate solo ove specificamente indicato in scheda di comparto, come previsto all'art. 10, per intero le complessiva quantità di aree per servizi individuate dal Piano, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa, fermo restando che in convenzione viene riconosciuta dal Comune la disponibilità dell'eventuale residuo diritto edificatorio per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere, utilizzabile per quanto possibile con successiva variante allo stesso SUE.

7.4. In assenza di SUE all'interno dei comparti in cui lo strumento esecutivo è prescritto sono ammessi, fatte salve ulteriori specifiche limitazioni, solo i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

7.5. Negli ambiti soggetti a SUE vigenti, si applicano le disposizioni stabilite dalle specifiche normative. Eventuali modifiche all'assetto urbanistico potranno essere proposte con le procedure di legge nel rispetto di tali disposizioni ed alle condizioni di cui al successivo art.46.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

8.1. Il Piano individua gli immobili dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, evidenziando quelli da sottoporre a permesso di costruire convenzionato (IEU), ai sensi del comma 4 dell'art. 13 e del comma 5 dell'art.49 L.R.56/77 e s.m.i..

8.2. Oltre alle aree e ai casi specificamente individuati dal piano, lo IEU può essere richiesto dal Comune ovunque verifichi che sussistano le condizioni e le esigenze di cui al citato art. 49.5 L.R. 56/77.

8.3. I requisiti da osservare in sede di IEU riguardano l'obbligo:

- a, di realizzazione e cessione gratuita dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi compresi i parcheggi, entro tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'immobile e comunque prima della relativa agibilità,
- b, di cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria all'atto del primo permesso di costruire, o la loro monetizzazione qualora ricadano nell'ambito di applicazione dell'art.10.3,
- c, di adeguate garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti,
- d, di estensione dell'intervento, e dei relativi obblighi di realizzazione, cessione e/o monetizzazione, all'intera area che Piano, o SUE sottopongano a IEU, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralcio.

8.4. Ove non sussistano obblighi convenzionari da parte del Comune, la convenzione può essere sostituita da semplice permesso di costruire corredato da atto d'obbligo unilaterale, contenente tutti gli impegni assunti, sottoscritto dal richiedente all'atto del rilascio.

8.5. Fatte salve specifiche prescrizioni, si applica quanto ai commi 3, 4, 5 dell'art. 7.-

8.6. In tutti i casi i permessi di costruire, convenzionati o non, potranno contenere ulteriori specifiche prescrizioni definite su indicazione dell'Amministrazione in sede di iter procedurale e finalizzate al perseguimento dell'obiettivo del miglioramento della qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nei limiti di legge.

Art. 9 – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

9.1. Per ottenere la realizzazione o il completamento degli interventi previsti dal Piano e per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e convenzionata), il Comune può intervenire attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, e con le relative procedure, come descritti al Titolo V della L.R. 56/77.

9.2. L'intervento pubblico si applica ad aree individuate con specifica Deliberazione Consiliare, assegnando priorità a quelle dove gli interventi previsti dal Piano presentino incompiutezza o difficoltà di avvio del processo attuativo.

Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali

10.1. Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a, le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b, la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c art. 21.1 L.R. 56/77),
- c, la loro dimensione complessiva non superi i 7 mq/abitante teorico previsto dal Piano,
- d, sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione e gestione.

10.2. Fatte salve specifiche disposizioni di cui ai meccanismi perequativi art.18 e al successivo art.25, tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti dovranno cedere o monetizzare le aree del corrispondente standard. Sono esclusi unicamente gli ampliamenti 'una tantum' del 20%. Le aree standard sono destinate alla realizzazione o al completamento delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a, urbanizzazioni primarie: parcheggi, verde elementare, di arredo e di riqualificazione urbana, al diretto servizio dell'insediamento;
- b, urbanizzazioni secondarie: attrezzature di interesse comunale, scolastiche, di interesse comune, verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport;
- c, urbanizzazioni generali: attrezzature di interesse territoriale, scolastiche medie superiori, socio-sanitarie e ospedaliere, parchi urbani e comprensoriali.

10.3. A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali contenute nelle schede di cui all'art. 18 e 25, per la cessione o l'assoggettamento nei casi di cui al primo comma, delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni con riferimento all'elenco di cui al comma precedente:

- a, le aree per l'urbanizzazione primaria devono essere cedute nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti ai successivi commi 10.4 e 10.5 e, in quest'ultima misura, realizzate secondo le indicazioni di cui all'art. 27.

Lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purchè ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza (LP).

Nel caso di interventi non soggetti a SUE o IEU, è prevista la monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'intervento prevede uno standard di servizi inferiore ai mq 50,
- l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nel Centro Storico (RA) o nelle aree At e Ht e le indicazioni dell'Allegato 1 per l'area non ne permettano il reperimento,
- la configurazione dell'area di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio o a verde con diretta accessibilità pubblica,
- il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano,
- il servizio sia relativo ad insediamento di attività di distribuzione carburanti in area extra-urbana.

- b, le aree per l'urbanizzazione secondaria, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dei comparti di intervento e, comunque in misura non inferiore a

quanto definito ai successivi commi. Ove e per quanto non previsto nelle tavole di piano, è consentita la monetizzazione.

- c, le aree per l'urbanizzazione generale devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di piano all'interno dei comparti di intervento.

10.4. Lo standard di aree per ogni abitante insediabile (secondo la definizione di cui all'art. 11.1), fatte salve maggiori previsioni delle tavole di piano, è così stabilito:

I - Per la residenza in genere, indipendentemente dal comparto in cui è localizzata:

- a, aree per parcheggi = mq 4
- b, aree per verde elementare = mq 5
- c, aree per attrezzature scolastiche = mq 5
- d, aree per attrezzature di interesse generale, servizi sociali e sport e sanità = mq 5
- e, aree per verde attrezzato = mq 9

II - Per la residenza ricadente nei comparti di cui agli artt. 18 e 25: secondo le regole perequative stabilite nell'articolo stesso o più specifiche disposizioni precisate nelle schede di comparto.

10.5. Gli standard minimi di aree per servizi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui al TITOLO V della presente normativa.

10.6 Per le attività ricettive (ristoranti alberghi e simili) ed i pubblici esercizi in genere di cui alla destinazione ri e c4, anche ove ricadenti in aree a servizi pubblici e privati, lo standard di aree per parcheggio è pari al 100% della SUL, con un minimo di almeno un posto auto per camera. Tale superficie potrà essere reperita, all'interno della struttura degli edifici e anche nel sottosuolo, e nei casi di interventi in area del Centro Storico, con le modalità specifiche di cui all'art.15 ed alle schede dell'Allegato 1 alle Norme.

10.7. Per gli insediamenti produttivi di cui all'art.20, fatte salve le specifiche di cui all'art.25 e 20.6, lo standard minimo, misurato in percentuale del 10% sulla superficie fondiaria in caso di intervento in areaa consolidate o in misura percetuale del 20% sulla superficie territoriale in caso di aree di espansione (di cui all'art.21 c.2 L.R.56/77) è il seguente:

- a, aree per parcheggi = 5%
- b, aree per attrezzature e verde attrezzato:
 - nel tessuto produttivo esistente = 5%
 - nel tessuto produttivo di progetto = 15%

10.8. Nei casi di mutamento d'uso, lo standard da cedere è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente, e quello pertinente al nuovo uso proposto.

10.9. Le aree destinate a standard e infrastrutture dal Piano ed identificate in cartografia, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU nei cui ambiti insistano le aree stesse. In tal caso i successivi interventi di SUE o IEU prevederanno la corrispondente monetizzazione pari all'indennità di esproprio attualizzata in luogo della cessione delle aree. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

10.10. I corrispettivi della monetizzazione e/o della acquisizione delle aree di cui al comma 3, 4 e 9, sono stabiliti da apposita deliberazione consiliare da aggiornarsi annualmente e risulteranno dalla valutazione, diversificata per le varie zone del territorio comunale, dei seguenti parametri:

- il valore/mq dell'area priva di edificabilità
- il costo medio/mq delle opere di urbanizzazione primaria
- il valore di posizione e di funzionalità
- il valore della capacità edificatoria (ove e per quanto acquisita)

10.11. I corrispettivi di cui al comma 10 sono calcolati e versati all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della DIA, oppure, ove occorra, alla stipula della convenzione.

10.12. L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, in quanto dovuta o, qualora eccedente, a conguaglio di oneri di urbanizzazione.

10.13. Le opere di cui al comma 12 sono definite da specifico progetto esecutivo predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti in riferimento agli ultimi interventi finanziati dalla Amministrazione stessa.

10.14. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati da apposita deliberazione Consiliare aggiornata annualmente e commisurati, per le diverse tipologie, destinazioni e localizzazioni degli interventi, agli effettivi costi di urbanizzazione del sistema urbano in relazione alle previsioni e alle disposizioni del Piano. La deliberazione consiliare definirà adeguati incentivi per gli interventi di bioarchitettura, di architettura certificata, di risparmio energetico e di contenimento del consumo eale sia delle risorse, le cui caratteristiche e prestazioni saranno definite da specifica regolamentazione integrativa del regolamento edilizio.

10.15. La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942 e ex L.122/1989 e s.m.i. (Tognoli), deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella DIA, in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a, per gli usi residenziali non devono comunque essere inferiori ad un posto auto per unità immobiliare ai sensi del successivo art.11.12,
- b, per gli usi commerciali la dotazione di cui al TITOLO V è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- c, per gli usi produttivi la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie fondiaria e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto;
- d, per i esercizi privati di uso pubblico del tipo c4 (cfr.classificazione art.13.2) la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 4/10 della superficie utile. Tale dotazione è obbligatoria in caso di nuova costruzione e per i mutamenti d'uso che interessano una Superficie utile superiore a mq 240;
- e, per i servizi pubblici e privati di uso pubblico del tipo s3 dell'art. 13.2, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 dell'area di intervento, sommata a 4/10 della superficie utile realizzata.

10.16. I parcheggi di cui al comma precedente sono realizzabili in superficie, nel sottosuolo o entro gli edifici nell'area di pertinenza delle unità immobiliari al cui servizio essi sono destinati.

I parcheggi possono essere considerati pertinenziali per gli effetti della L.122/89 art.9, a condizione che la somma delle superfici ad essi effettivamente destinate dal progetto, non superi per più di 2 volte la quantità minima determinata secondo i commi precedenti.

Su richiesta di operatori interessati e salvo l'insindacabile valutazione dell'Amministrazione comunale, gli stessi parcheggi possono venir realizzati anche nel sottosuolo di aree comunali, o a destinazione pubblica, con esclusione di quelle destinate agli altri standard, a condizione che :

1. il sito prescelto sia effettivamente funzionale per vicinanza ed accessibilità alle unità immobiliari al cui uso pertinenziale esso è destinato,
2. le dotazioni di parcheggio privato ivi realizzabili siano effettivamente destinate ad usi pertinenziali,
3. le opere afferenti siano realizzate contestualmente alle unità immobiliari al cui uso pertinenziale esse sono destinate e vincolate,
4. le opere stesse non comportino alcun onere per l'Amministrazione comunale e siano pertanto realizzate dagli operatori promotori e comunque a loro totale onere.
5. sia stipulata specifica convenzione per:
 - la cessione al Comune della superficie soprastante a destinazione pubblica, ove sia di proprietà privata;
 - il corrispettivo al Comune, ove l'area sia di proprietà pubblica;
 - la manutenzione delle aree e degli immobili a carico dei privati.

10.17. I parcheggi di pertinenza, limitatamente alla quota ex L.122/89 art.2, in ogni caso di intervento nei comparti B, C, D, che preveda l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, devono essere previsti a dotazione delle unità aggiuntive per le quali dovrà in ogni caso essere garantito un posto macchina per ogni unità immobiliare in aumento.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO

Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio

11.1. Abitante insediabile

Risultato del rapporto abitanti /mc riferito alla dimensione in mc. dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dell'art. 20.3 L.R. 56/77 e s.m.i..

11.2. Carico urbanistico

- a. Fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato, in quote standard per abitante insediabile per la residenza e, per le altre destinazioni d'uso, in quote standard sulla Superficie utile lorda o sulla Superficie territoriale come stabilito all'art. 10.
- b. Il fabbisogno riguarda anche opere urbanizzative indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento.
- c. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modifichino gli usi esistenti, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta dall'art. 10 per l'uso proposto.

11.3. Area urbanizzata

Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata di almeno le seguenti opere, necessarie per consentire l'edificazione:

- a, sistema viario pedonale e veicolare adeguato al volume di traffico indotto, con le caratteristiche prescritte dal Piano per ciascun tipo di spazio pubblico, e diretto al lotto di pertinenza, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b, parcheggi pubblici specificamente dedicati e adeguati al carico urbanistico indotto, da rendere disponibili entro un massimo di m. 250 dall'accesso agli edifici, con accesso diretto da strade pubbliche o di uso pubblico;
- c, impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti;
- d, impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti da nuovi insediamenti ovvero altri sistemi di smaltimento ammessi dalle normative vigenti;
- e, impianto di illuminazione pubblica;
- f, impianto di approvvigionamento di energia elettrica o certificazioni della auto sostenibilità.

Esclusivamente nel territorio rurale, può considerarsi area urbanizzata quella dotata di almeno le seguenti opere:

- viabilità (anche di tipo vicinale),
- approvvigionamento idrico,
- smaltimento dei reflui (con espresso parere positivo dell'autorità sanitaria competente),
- energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità.

11.4. Usi ammessi e usi prescritti

Utilizzi degli immobili consentiti in ciascuna area, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 13. Gli usi prescritti sono quelli la cui superficie utile complessiva è stabilita come minimo inderogabile in specifici ambiti.

11.5. Comparto di intervento a prescrizione specifica o speciale e zona di concentrazione dell'edificabilità (ZC)

Il comparto è l'area sottoposta a normativa omogenea per le trasformazioni ammesse e prescritte, secondo quanto stabilito all'art. 18 e art.25 .

La ZC è l'area di un comparto di intervento in cui si concentrano capacità edificatorie di altre aree comprese nell'ambito, calcolate come indicato all'art. 18 e 25.

11.6. Lotto di pertinenza e applicazione degli indici

Area sulla quale si calcolano gli indici di densità edilizia fondiaria o di utilizzazione fondiaria (come definiti dal Regolamento Edilizio).

In caso di SUE o IEU, essa area è considerata al netto di quanto destinato ad aree per opere di urbanizzazione.

In caso di intervento edilizio diretto, l'area coincide con la porzione di territorio classificata per le destinazioni previste dalle tavole di Piano.

La pertinenza dell'area rispetto alle costruzioni esistenti è verificata, indipendentemente dall'assetto proprietario attuale, sulla base delle licenze, concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati e, in assenza o indeterminazione di tali atti, coincide convenzionalmente con il lotto di proprietà cui afferiscono gli edifici, quale è individuato alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano.

11.7. Applicazione degli indici

- a, Gli indici si applicano al lordo delle eventuali costruzioni esistenti. La capacità edificatoria in relazione alla reale consistenza catastale dei lotti come frazionati alla data di adozione del Preliminare del PRG, viene verificata sulla base dei rilievi in situ.
- b, I richiedenti il permesso di costruire o DIA devono attestare, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da allegare alla pratica edilizia, il titolo di edificabilità per gli edifici esistenti o in progetto e la effettiva capacità edificatoria (totale o parziale) delle aree interessate dall'intervento richiesto, al fine di garantire che detta capacità non sia utilizzata più volte.
- c, Tutte le aree di tipo E, con destinazione agricola in atto, che non risultino interessate dalla condizione "non aedificandi" anche se gravate da vincoli di inedificabilità totale o parziale individuati dal presente PRG debbono ritenersi dotate di capacità edificatoria, calcolata in base al tipo di coltura praticata o in progetto di cui alla L.R.56/77, che potrà essere trasferita su altre aree facenti parte dell'azienda.
- d, L'Amministrazione Comunale provvede ad un aggiornamento sistematico dello stato di utilizzazione edilizia del territorio, localizzando su apposite carte catastali e sulle tavole di progetto del PRG gli interventi edilizi e la relativa area di pertinenza, a partire dal rilascio del provvedimento di assenso, riguardanti ogni nuovo volume .
- e, Esclusivamente in presenza di porzioni di comparti ricadenti in aree la cui edificabilità è limitata o preclusa da vincoli di tipo diverso (vincoli di inedificabilità, vincoli di tutela idrogeologica) le volumetrie ammesse dal Piano potranno essere realizzate nelle porzioni di area non soggetta al vincolo in deroga agli indici fondiari massimi.

11.8. Edificio esistente

Costruzione dotata di copertura e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, che costituisce volume come definito dal Regolamento Edilizio, realizzata e/o legittimata in conformità alle leggi e disposizioni vigenti.

11.9. Basso fabbricato

Edificio di altezza valutata in base al R.E pari a ml 2,70, con superficie coperta massima pari a 30 mq, non soggetto al rispetto di distanza minima dal confine (DC) e dai fabbricati (DF), soggetto al rispetto del Rapporto di copertura dell'area e utilizzabile unicamente come pertinenza accessoria di fabbricati principali. Può essere superata la superficie coperta massima esclusivamente nel caso di interventi di completamento di strutture esistenti, nel rispetto delle altre condizioni e delle dimensioni strettamente necessarie. E' consentito solo nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di comparto delle presenti NTA e non costituisce SUL.

Detti fabbricati sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a, debbono essere armonizzati con la volumetria del fabbricato principale ed essere realizzati in aderenza con esso o a confine con altri preesistenti o di contemporanea costruzione sui lotti adiacenti;
- b, debbono essere ricompresi in un progetto che riguardi l'organizzazione e la sistemazione dell'intera area di pertinenza;
- c, debbono avere copertura a falda.

Il basso fabbricato può essere realizzato sul confine di proprietà anche verso aree non edificate, rimanendo salve convenzioni tra privati e diritti di terzi e sempre nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di ambito.

1.10 Fabbricati interrati

I fabbricati interrati possono essere costruiti anche a confine nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e non sono conteggiati nei volumi edificati né nelle SC - Superfici coperte - quando possiedano tutte le seguenti caratteristiche:

- a, siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private per il ricovero dei veicoli o a cantine al servizio di insediamenti principali del lotto;
- b, non emergano dal profilo naturale del terreno, salvo i necessari volumi tecnici (sfatatoi e simili);
- c, siano coperti da coltre a verde con terreno naturale di sufficiente spessore (almeno m 0,50) o con lastricato calpestabile;
- d, la trincea necessaria come corsia di accesso alle autorimesse non presenti in alcun punto una larghezza superiore a quella richiesta per l'accesso carrabile alle autorimesse e non sbocchi direttamente sulla via pubblica se non con un tratto di almeno m.5 in piano all'interno del lotto fondiario.

I locali nel sottosuolo o al piano terreno degli immobili esistenti che vengano destinati a parcheggi ai sensi dell'art.9 della L.24/3/1989 n° 122 devono far uso, ove possibile, delle aperture già esistenti, avere porte e chiusure armonizzate con la facciata degli edifici e aprirsi, salvo che sia tecnicamente impossibile, su spazi privati.

11.11 – Sottotetto

Volume accessorio dell'edificio, compreso tra il solaio sovrastante l'ultimo piano agibile e le falde di copertura dell'edificio. Il sottotetto non viene considerato nel calcolo della volumetria dell'edificio alle sole condizioni del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per quanto previsto ai sensi della L.R. 21/98, che si applica a tutto il territorio comunale nel rispetto del tipo di intervento ammesso.

11.12 Unità immobiliare

Parte di un fabbricato in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc) e separatamente accatastata.

11.13. Unità locale

Impianto e/o fabbricati (stabilimento, laboratorio, cava, negozio, podere e simili) e i rispettivi lotti di pertinenza in cui viene effettuata una produzione e/o vendita di beni e/o prestazione di servizi.

11.14. Allineamento

Gli allineamenti possono essere individuati dalle tavole di Piano nei comparti a prescrizione specifica o speciali di cui all'art. 18 e 25 e prevedono il posizionamento di almeno tre quarti del fronte di costruzione sulla linea di allineamento prevista sia in caso di nuova costruzione che di demolizione e ricostruzione. In caso di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento dei posizionamenti esistenti qualora ostino limiti tecnici o di organizzazione tipologica.

In particolari situazioni può essere consentito il rispetto dell'allineamento per il solo piano terra, ove tale soluzione giovi al mantenimento di apertura visiva verso immobili di valore Storico-ambientale.

11.15 Applicazione del rapporto di copertura

a. Il rapporto di copertura (come definito dal Regolamento Edilizio) massimo ammesso salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, è il seguente:

- per le aree classificate come tessuto urbano, pari al 40% della superficie fondiaria,
- per le aree classificate come tessuto produttivo è definito all'art.20.

b. Il rapporto di copertura non si applica nelle aree del "centro storico", nelle aree At e Ht, in tutti i comparti in caso di ampliamenti 'una tantum' e nel caso di edifici assoggettati dal Piano ai disposti dell'art.38.

11.16 Applicazione delle distanze

a. Salvo differenti indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche prescrizioni per ambito, sono prescritte per tutti gli edifici, ad eccezione dei bassi fabbricati, le seguenti distanze minime:

- D (distanza tra fabbricati) = pari a quelle previste dai commi 1, 2, 3 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo edifici costruiti su confine in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza;
- DC (distanza dal confine) = pari alla metà di DF con un minimo di m.5, salvo edifici costruiti su confine, in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante;
- DS (distanza dalla strada) = pari ad un minimo di m. 5 dal ciglio stradale ove non diversamente stabilito dal successivo art.26.5 ;
- DI (distanza costruzioni interrato) = la distanza tra il filo di fabbricazione degli interrati ed il confine di proprietà, fatte salve le specifiche indicazioni del R.E., in caso di presenza di costruzioni interrato o in elevazione, o di muri di sostegno, dovrà essere pari a m.3; in ogni altro caso i fabbricati interrati potranno essere realizzati a confine.

b. Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano costruito, potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici su fronte strada comportanti una distanza DS diversa da quella sopra stabilita.

c. Ove l'applicazione degli indici di edificabilità lo consentano, è ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili che non rispettano le distanze dai confini DC e dalla strada DS, purchè venga garantito il rispetto della distanza D pari ad almeno mt. 5 e di almeno ml. 10 in caso di confrontanza di pareti finestrate.

d. Fatta salva ogni ulteriore specifica disposizione della pianificazione del settore per gli impianti di distribuzione carburanti ricadenti in aree del tessuto urbano esistente la distanza

DS si applica per i fabbricati e per gli elementi portanti delle pensiline, i cui aggetti rispetteranno comunque una distanza dalla viabilità non inferiore a ml 3,00.

11.17 Rapporto di permeabilità e verde privato nelle aree di insediamento

Il rapporto di permeabilità, da applicare per ogni intervento edilizio che preveda la nuova costruzione, è dato dal quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie fondiaria del lotto. Il minimo rapporto di permeabilità è pari :

- al 30 % nei comparti di tipo E,
- al 10% nei comparti di tipo D (da applicarsi quando ricadenti in comparti speciali o a prescrizione specifica)

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, nei soli casi dei comparti D nei casi di cui sopra, purchè comunque non su edifici interrati.

Nelle porzioni pertinenziali non pavimentate non sono ammessi interventi edilizi, fatti salvi quelli relativi alla realizzazione dei sistemi di accessibilità o alla manutenzione di quelli esistenti nonché quelli di manutenzione e sistemazione del verde con i seguenti indirizzi:

- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;
- vengano realizzate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti con l'uso di superfici prative e di alberi e arbusti secondo le esigenze delle specie prescelte; particolare attenzione dovrà essere rivolta all'impianto di siepi lungo il confine;
- l'abbattimento di esemplari di pregio o monumentali potrà essere eseguita solo a fronte di esigenze connesse alla stabilità e alla sicurezza dei singoli esemplari, da dimostrarsi attraverso apposite indagini fitostatiche e fitosanitarie.

11.18. Condizioni per l'insediabilità- infrastrutture e modalità insediative

Il Piano individua alcuni aspetti significativi per l'assetto del tessuto insediativo residenziale e non, che richiedono una particolare attenzione in sede progettuale e per i quali vengono definiti gli indirizzi prestazionali e le prescrizioni che seguono.

Modalità insediative- indirizzi prestazionali

Per quanto riguarda la realizzazione delle aree di sviluppo urbano dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione e alla qualificazione dello spazio pubblico, alla razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare e all'individuazione e trattamento dei margini del costruito. In tal senso vengono individuati alcuni requisiti a cui la progettazione si potrà orientare, in sintonia con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alle norme successive:

- spazi pubblici a verde: evitare frazionamenti e parcellizzazioni eccessive delle aree per favorire il ricongiungimento di tali aree all'interno di reti continue, in grado di costituire collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato. All'interno degli spazi a verde è opportuno localizzare la rete dei percorsi ciclopeditoni e l'individuazione e compatibilizzazione delle aree a parcheggio di zona.
- accessibilità: limitare il più possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e mediante la gerarchizzazione degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle aree zone di concentrazione e l'accesso ai singoli lotti, anche orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della creazione di assi diversificati attrezzati a verde.
- margini del costruito: ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree esterne attraverso l'inserimento di elementi di continuità a verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate,

inserimento di percorsi pedonali, sponde naturali modellate e sistemate a verde), l'uso prioritario di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di 'retro' delle attività produttive e/o delle pertinenze della residenza.

- fronti urbani: qualificazione della progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso l'esterno, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie ammesse in relazione alla morfologia del sito ed alle relazioni visuali in rapporto al centro storico e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni per le strutture produttive.

Le modalità insediative nelle aree di sviluppo e trasformazione vengono articolate nelle seguenti tipologie come da schede di comparto:

- tipologia ad alta densità : edilizia pluripiano fino ad un massimo di 4 piani fuori terra ove non diversamente specificato in scheda, con possibilità di interrati e di sottotetti abitabili ai sensi del RE,
- tipologia a media densità : edilizia pluripiano e/o a schiera fino ad un massimo di 3 piani fuori terra, con possibilità di interrati e di sottotetti come sopra,
- tipologia a bassa densità : edilizia mono-bifamiliare e/o a schiera fino ad un massimo di 2 piani fuori terra, con possibilità di interrati e di sottotetti come sopra.

Smaltimento acque reflue

Per quanto riguarda le reti fognarie, ogni insediamento di nuova realizzazione e/o di completamento dell'esistente, dovrà essere allacciato alla rete urbana mediante adeguato sistema di rete da concertarsi con l'ente gestore nel rispetto del Dlgs 152/06 e s.m.i.. Le reti fognarie dovranno di norma essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'ente gestore. La realizzazione di reti miste dovrà essere approvata dall'ente competente in materia ambientale.

La rete delle acque meteoriche dovrà prevedere sempre bacini di raccolta e di chiarificazione delle acque di prima pioggia prima della reimmissione nella rete a circolazione naturale. A tale fine il Piano prevede che tutti gli interventi che comportino opere di nuovo impianto e demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, siano dotati di una rete di recupero delle acque meteoriche coerente alla situazione edilizia ed infrastrutturale e al contesto ambientale ed idrogeologico dell'immobile, nella quale sia prevista anche la dotazione di una adeguata cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche .

Le cisterne devono avere le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di proprietà e/o di intervento,

- 0,06 mc/mq di superficie coperta,
- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata,

Tali rapporti sono dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva o commerciale/terziaria, in ogni caso con una dimensione minima assoluta di 10 mc, salvo ulteriori specifiche nelle norme di zona.

Il progetto del sistema di recupero delle acque meteoriche deve essere approvato dagli uffici tecnici comunali sulla base delle caratteristiche locali della rete urbana e del sistema idrografico superficiale sotterraneo.

Rifiuti urbani

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art.4 c.1 della L.R.24/2002, tutti i nuovi insediamenti (comparti e IEU) e tutti gli interventi di RS/b, AM, CO, RU dovranno prevedere su area privata le apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione,

dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1-3-2010 e con i parametri disposti dal servizio LL.PP del comune.

Contenimento consumi energetici

In tutti i casi previsti dalle normative nazionali e regionali dovranno essere adottate modalità tecniche e costruttive atte a rispondere ai parametri di contenimento energetico, in sintonia con l'Allegato Energia del Regolamento Edilizio. Tale prescrizione è derogabile, oltreché nei casi di esclusione previsti dalla L.R.13/2007, nei seguenti casi:

- edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del D.L.42/2004 di cui al c.3 art.38 delle NTA e nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante da leggi o dal Piano, come da R.E.;
- nelle aree del centro storico è inoltre fatto divieto di installazione di pannelli solari;
- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R.56/77 di cui al punto a) comma 1 art.38 delle NTA, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento energetico non implichi alterazioni del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e sempre previo parere di cui all'art.38.5;
- aree At, Ht, comparti L, qualora non venga dimostrata adeguatamente la mitigazione dell'impatto prodotto dalla modifica tecnologica da introdursi mediante l'applicazione dei seguenti indirizzi progettuali:
 - inserimento su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo di massimo 50 cm. Sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità da strade o minore esposizione sui versanti collinari verso valle;
 - inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti senza superare l'altezza di mt. 150 dal piano della pavimentazione o del terreno e nel rispetto del rapporto di copertura del 10%.

11.19 Realizzazione di piscine private o private ad uso pubblico

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine fisse destinate all'utilizzo privato o per servizi privati ad uso pubblico, sia nei comparti urbani che agricoli è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) la superficie d'acqua della piscina non superi i 150 mq;
- b) la piscina deve essere interrata completamente rispetto al profilo del terreno per almeno $\frac{3}{4}$ del perimetro;
- c) la struttura ad essa relativa non deve obbligare alla rimodellazione del terreno con modifiche dei profili dello stesso, e neppure alla realizzazione di muri di sostegno per almeno $\frac{3}{4}$ del perimetro;
- d) le piscine non richiedono standard; l'area occupata dalla piscina non rappresenta un'alternativa agli eventuali standard a verde che devono essere comunque soddisfatti;
- e) non sussistano incompatibilità relativamente alle limitazioni di tipo idrogeologico di cui al successivo TITOLO IV Capo II,
- f) ove ricadano in aree At, Ht, ed L1, fatte salve tutte le limitazioni previste dalle presenti norme e dai vincoli eventualmente presenti, dovrà essere verificato il corretto inserimento nel contesto. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Sono invece escluse le piscine nelle aree RA.

11.20 Chioschi, dehors

L'installazione di chioschi e dehors è ammessa in base ai disposti del R.E.. Solo i chioschi in area privata sono soggetti alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi del comparto in cui ricadono e devono garantire gli standard di cui all'art.10. Nei comparti per i chioschi e dehors A devono essere verificati inoltre i disposti dell'Allegato 1.

11.21 Parametri urbanistico edilizi definiti dal Regolamento Edilizio

Il piano assume e applica i seguenti parametri urbanistico-edilizi così come definiti dal Regolamento Edilizio:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Altezza della costruzione (H)
- Numero dei piani della costruzione (Np)
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Volume della costruzione (V)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Indice di densità edilizia territoriale (It)

11.22 Verande

E' sempre ammessa in deroga ai parametri edilizi di comparto, la realizzazione di verande, fisse o mobili, realizzate su balconi o terrazzi, di profondità non superiore a m. 1,50; tali verande sono ammesse solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio; esse non costituiscono in tali casi SUL; sono escluse dai comparti A, L, I e dalle aree At, Ht e dai fabbricati soggetti ai vincoli di cui all'art.38.

11.23 Distributori di carburante

L'insediamento di impianti stradali di distribuzione dei carburanti comprendenti il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie, è ammesso ove individuato nei comparti alla destinazione d'uso c9 e nei casi di cui all'art.26.5, sempre nel rispetto della normativa di settore vigente. E' ammessa la monetizzazione degli standard previsti, e deve essere rispettato il disposto dell'art.32 del R.E. per la dotazione di adeguate fasce di filtro mitigazione.

Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento

12.1. Il piano si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art.13 della L.R. 56/77 s.m.i., così come specificati dalla Circ. Reg. n° 5/SG/URB del 27/04.84, fermo restando che, ai fini della omogeneizzazione normativa, la definizione di "DER- Demolizione con ricostruzione" è

comprensiva di tutti gli interventi ammessi dalla definizione di “ristrutturazione” di cui all’art.3 del TU Edilizia (DPR.380/2001).

12.2. Gli interventi di cui al comma precedente sono identificati come segue:

MO- Manutenzione ordinaria:

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

MS- Manutenzione straordinaria:

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

RE/RI- Restauro e risanamento conservativo:

Gli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio. Entrambi gli interventi ammettono, nei limiti delle possibilità operative di cui sotto, il cambio d’uso.

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi del restauro esso è più specificamente denominato restauro conservativo. Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell’edificio nella sua inscindibile unità formale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti.

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l’intervento è denominato risanamento conservativo. Esso è rivolto al recupero complessivo dell’edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l’obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In tal caso oltre le opere proprie del restauro, sono ammesse opere del tipo:

- a) interventi sull’impianto distributivo rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- b) addizioni interne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- c) modeste integrazioni di documentata necessità degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell’edificio;
- d) integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di usabilità.

L’intervento di risanamento conservativo può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali a condizione che si tratti di locali che non costituiscono Sul. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità.

RSa e RSb- Ristrutturazione edilizia:

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione di tipo a) e di tipo b) ai sensi della citata circolare regionale.

L'intervento di ristrutturazione di tipo a), può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali senza che ciò costituisca aumento di Sul. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità.

Sono previste dalla ristrutturazione di tipo b anche le seguenti opere aggiuntive

- modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per le trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Ove ciò risulti necessario al fine di conservare l'impianto strutturale originario o di far fronte a mutate esigenze distributive o d'uso, è ammessa anche la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.
- modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

In tutte le aree del comparto A (RA e At), nelle aree di tipo Ht e negli interventi sugli immobili di cui al successivo art.38, la RS di tipo b) non ammette la demolizione e ricostruzione di cui all'art.3 del TU Edilizia (DPR.380/2001), fatto salvo quanto puntualmente definito dall'Allegato 1.

DE- Demolizione senza ricostruzione:

Gli interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; gli interventi sono rivolti a realizzare un migliore assetto urbanistico anche sotto il profilo della salvaguardia ambientale. Essi possono essere ammessi in relazione al successivo riutilizzo edificatorio dell'area oppure possono avere carattere autonomo nel resto del territorio.

DER- Demolizione con ricostruzione:

Gli interventi volti a realizzare uguali consistenze fabbricative, in aree liberate da consistenze fabbricative preesistenti, secondo le stesse localizzazioni, volumetrie e dimensioni, senza l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa. L'intervento deve prevedere quanto richiesto al seguente intervento DES - punto b).

DES - Demolizione con sostituzione.

Gli interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio. Questi tipi di intervento, in assenza di altre norme specifiche devono:

- a) prevedere la realizzazione di una superficie utile non superiore a quella esistente (o superiore in quanto ammesso dalle norme di comparto);
- b) proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e integrato ai caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.

AM- Ampliamento:

Gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, ovvero la chiusura di spazi accessori aperti all'interno della sagoma degli edifici o la realizzazione di volumi interrati, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio

oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal Piano e dal Regolamento Edilizio.

VU- Mutamento di destinazione d'uso:

Gli interventi di trasformazione urbanistico- edilizia che prevedono la parziale o totale modificazione d'uso di un immobile a favore di una diversa categoria d'uso non equipollente ai sensi delle presenti norme in applicazione dell'art.8 della L.R.19/99.

La destinazione d'uso legittima ed in atto è definita da quella risultante dall'ultimo atto abilitativo rilasciato. Solo in mancanza di tale provvedimento potrà essere quella catastalmente attribuita o attestata tramite autocertificazione.

Il cambio d'uso è soggetto a titolo abilitativo ai sensi dell'art.8 L.R.19/99 ed è sempre consentito, anche senza detto titolo ed in assenza di opere edilizie, per unità immobiliari di cubatura non superiore ai 700 mc (art.48 L.R.56/77) ove ammesso dalla norme di comparto.

CO- Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare secondo gli indici, i parametri, le prescrizioni specifiche e tipologiche delle presenti norme e delle tavole grafiche.

RU- Ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

NC- Nuova costruzione

Gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli indici, i parametri, le prescrizioni specifiche e tipologiche delle presenti norme e delle tavole grafiche. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti, salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

TITOLO III DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

Art. 13 - Destinazione d'uso

13.1. Il territorio comunale è suddiviso in ambiti di intervento per i quali sono stabilite le ammesse e prescritte destinazioni d'uso, specifiche o di integrazione funzionale (Mix), e la relativa disciplina di intervento.

13.2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso vale la seguente classificazione:

- r Residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti.
- ri Attività ricettive in sede autonoma in cui sono distinguibili:
- ri1 Attività ricettive comprese tutte le attività per la residenza temporanea e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia.
- ri2 Campeggi che comprendano tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, servizi e attrezzature sportive e ricreative.
- c commercio in cui sono distinguibili:
- c1 Commercio al minuto alimentare,
- c2 Commercio al minuto non alimentare,
- c3 Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili)
- c4 Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo
- c5 Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile lorda per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94
- c6 Artigianato di servizio agli automezzi
- c7 Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti
- c8 Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio.
- c9 Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti

- d direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere distinguibile in:
 - d1 servizi istituti di credito, e funzioni assicurative
 - d2 studi professionali
 - d3 altre attività terziarie

- s servizi in cui sono distinguibili:
 - s1 Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
 - s2 Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
 - s3 Verde attrezzato e per lo sport che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
 - s4 Attrezzature sociosanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
 - s5 Parchi urbani e comprensoriali
 - s6 Parchi naturali e riserve
 - s7 Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo escluse le sedi universitarie
 - s8 Attrezzature di interesse sovracomunale che comprendano le sedi militari e delle forze dell'ordine e della sicurezza
 - s9 Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
 - s10 Attività legate alla fruizione naturalistica ed al tempo libero in assenza di infrastrutture pesanti ad eccezione della segnaletica o delle infrastrutture minime rimovibili.
 - s11 Attrezzature diverse di interesse generale che comprendano le sedi sindacali, politiche, economiche, associative e del volontariato
 - s12 Infrastrutture per la mobilità che comprendono le sedi viarie e ferroviarie.
 - s13 Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare
 - s14 Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
 - s15 Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono:
 - a) attrezzature cimiteriali
 - b) attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
 - c) impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
 - d) smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
 - e) fitodepurazione
 - f) gestione del sistema idraulico.

- i produzione industriale artigianale in cui sono distinguibili:
 - i1 Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale in genere.
 - i2 Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e

- commerciale, che risultino, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale compatibili con la vicinanza del tessuto urbano
- i3 Artigianato e industrie manifatturiere che comprende le attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe) ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale.
 - i4 Artigianato e industrie agroalimentari che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia
 - i5 Attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale
 - i6 Attività estrattive che comprendono anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio
 - i7 Attività di rottamazione che comprendono le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.
- e produzione agricola e rurale in cui sono distinguibili:
- e0 Attività agricola di conduzione dei fondi e gestione forestale
 - e1 Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.,
 - e2 Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale direttamente connessa alla conservazione, trattamento e vendita dei prodotti dell'attività agricola
 - e3 Allevamenti che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente connesse, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
 - e4 Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - e5 Agriturismo e turismo rurale
 - e6 Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
 - e7 Attrezzature per la pesca sportiva che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - e8 Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione e per la selvaggina, che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - e9 Allevamenti intensivi
 - e10 attività di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili di pubblica utilità di cui all'art.2 c.1 del D.L. n. 387 del 29/12/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"
 - e11 Artigianato di servizio connesso esclusivamente alle attività agricole (officine meccaniche e servizi di impiantistica per mezzi e infrastrutture agricole)
 - e12 Attività naturalistiche di conservazione e gestione del patrimonio faunistico e agro-forestale

13.3. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato ad atto abilitativo, in presenza o assenza di opere il passaggio da una delle destinazioni sotto elencate ad un'altra :

- destinazioni residenziali (comprendente le r),
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (comprendente le c5, c6, c8, c9, i1-i7, e11, e10),
- destinazioni commerciali (comprendente le c1-c3),
- destinazioni turistico-ricettive (comprendente le ri1, ri2, c4, c7),
- destinazioni direzionali (comprendente d1, d2, d3),
- destinazioni agricole (comprendente e0-e19, e12),
- destinazioni a servizi (comprendente s1-s15).

13.4. Ai fini della compatibilità con gli usi ammessi o prescritti, l'uso in atto di un immobile è quello stabilito dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti (cfr art.12 .2).

13.5. Nel rispetto delle ulteriori norme di PRG che regolano l'edificazione, distintamente per ciascuna categoria di aree, le destinazioni d'uso sono distinte tra "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" con le seguenti precisazioni:

- a, sono sempre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso qualora le nuove destinazioni rientrino fra le destinazioni definite "proprie" per ogni singola area;
- b, per le destinazioni d'uso "ammessa se esistente", salvo diverse e prevalenti indicazioni stabilite dalla disciplina specifica di ciascuna area, non sono consentiti nuovi edifici ma solo interventi di MO, MS, RE/RI, RS/a e RSb, con ampliamento massimo pari al 10% della SUL, ma non superiore 100 mq e per una sola volta, a condizione che:
 - l'ampliamento riguardi il tipo di attività in essere e sia ad essa funzionale,
 - l'ampliamento non costituisca nuove unità immobiliari,
 - le attività ospitate nell'intero immobile risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.

Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione del comma 16.2 lettera b).

Per le aree soggette a SUE vigono i disposti dell'art.7.4.
- c, nel caso di destinazione d'uso "esclusa" i manufatti legittimamente costruiti o condonati con detta destinazione possono essere soltanto assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di ampliamenti e di qualunque altro intervento edilizio;
- d, nel caso di caso di destinazione d'uso "esclusa" i manufatti illegittimamente costruiti e non condonati con detta destinazione non possono essere in alcun modo oggetto di intervento manutentivo o trasformativo.

Art. 14 - Suddivisione del territorio in comparti

14.1. Il Piano, suddivide il territorio nelle seguenti tipologie di comparti, articolate in:

- A, Comparti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico
- B, Comparti consolidati a prevalente funzione residenziale
- C, Comparti di riqualificazione del tessuto urbano
- D, Comparti specializzati del terziario e dell'industria
- E, Comparti di sviluppo urbano e di ridefinizione dei limiti urbani
- F, Comparti dei grandi servizi
- G, Comparti agricoli periurbani
- H, Comparti dell'agricoltura
- I,L, Comparti di tutela paesistica e ambientale della pianura (I) e della collina (L)
- M, Comparti della fascia del Po

14.2. Le aree per servizi non costituiscono comparto ma sono inserite in quelli precedentemente elencati e comprendono:

SG aree per servizi pubblici di interesse generale a loro volta distinte in :

- SGv, servizi di parco urbano e comprensoriale,
- SGp servizi per il parcheggio,
- SGi servizi scolastici di livello superiore,
- SGo, servizi ospedalieri
- SGc altri servizi di interesse comune ,
- SGim attrezzature per infrastrutture ed impianti ,
- SGeim, attrezzature cimiteriali,

SL aree per servizi pubblici di interesse comunale loro volta distinte in:

- SLv, servizi per il verde, attrezzato ed elementare ,
- SLvi, servizi per il verde elementare connesso agli accessi urbani (individuati con sigla STi ove ricadenti in aree produttive),
- SLp servizi per il parcheggio,
- SLc servizi di interesse comune ,
- SLi servizi scolastici di livello inferiore

ST attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi

SP aree per servizi privati

- SPv, servizi per il verde, attrezzato e non,
- SPp servizi per il parcheggio,
- SPc servizi di interesse comune
- SPi servizi scolastici

SPcp, SLcp aree pedonali

14.3. Il Piano stabilisce agli articoli che seguono le caratteristiche generali di intervento nelle diverse tipologie di comparto di cui al comma 1, e individua nelle tavole di Piano, le porzioni di comparto per i quali è prevista apposita scheda di dettaglio e relativa normativa specifica di cui all'art. 18 e 25. Le aree per servizi sono normate all'art.27.

14.5 Il piano individua rispetto ai comparti ed alle diverse aree normative di cui al comma 14.1 e 14.2, la corrispondenza con le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68 e le visualizza nella tavola P5.

Ai fini dell'applicazione di normative nazionali le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono alle seguenti componenti del sistema insediativo:

Zone A:

RA - 'aree di interesse ambientale artistico e documentario'

Zone B:

B-'Comparti consolidati a prevalente funzione residenziale', C-'Comparti di riqualificazione del tessuto urbano', parte dei D-'Comparti specializzati del terziario e dell'industria' ove esterni ai comparti a prescrizione specifica (art.20.6), At- 'aree di tutela del patrimonio di impianto storico', e le aree a servizi relative SG, SL, ST, SP, SPcp, SLcp.

Zone C e D :

E-Comparti di sviluppo urbano e di ridefinizione dei limiti urbani e D-Comparti specializzati del terziario e dell'industria ove ricadenti nei comparti a prescrizione specifica (art.20.6) e nei comparti speciali (art.25.4), e le aree a servizi relative SG, SL, ST, SP,

Zone E :

G- Comparti agricoli periurbani, H-Comparti dell'agricoltura, I/L-Comparti di tutela paesistica e ambientale della pianura (I) e della collina (L), M-Comparti della fascia del Po comprensive delle aree Ht-'insediamenti agricoli di impianto storico', He 'agricole estrattive' e Hs 'agricole speciali' e Gr-'aree agricole periurbane insediate',

Zone F :

comparti F-'Comparti dei grandi servizi' e aree SG afferenti al sistema dei servizi di interesse sovra locale.

Il Piano individua inoltre nell'accezione 'area urbana' tutte le aree ricadenti nei comparti A, B, C, D, E, F, H2 comprensive delle aree At e dei servizi generali e locali invi interclusi, e le aree Gr e Ht.

Art. 15 - Comparti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A)

15.1 L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, definita come 'area di interesse ambientale artistico e documentario' (RA), comprensive delle aree a servizi (SG-SL-SP) ubicati entro il perimetro del Centro Storico, in riferimento al punto 14.2 dell' art.14, in cui gli interventi e le destinazioni hanno per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente. Con il presente articolo vengono inoltre normate le aree esterne alle aree di cui sopra, definite come 'aree di tutela del patrimonio di impianto storico' (At). Nelle aree del comparto non si applicano le procedure perequative.

15.2 Le aree RA, 'aree di interesse ambientale artistico e documentario', vengono dettagliate in termini di 'prescrizioni', 'condizioni' e 'vincoli', nonché di precisazioni relative a tipi e modalità di intervento e usi ammessi, nell'apparato normativo di dettaglio di cui all'Allegato 1 delle presenti Norme ed alle schede ad esso collegate.

Si precisa inoltre quanto segue:

- a, Le aree RA vengono individuate dal Piano ai sensi del punto 1) del 1° comma dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i. e coincidono con il perimetro del Centro Storico. Esse hanno efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge 457/78, nonché dell'art.12, 2° comma n.7 e 7bis, e dell'art.41bis della L.R.56/77 e s.m.i.. All'interno di tali aree l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e

dell'art.41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del Permesso è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi ove specificato dal punto I10 e C5 delle Prescrizioni e dalle schede dell'allegato 1. All'interno dei Piani di Recupero, sono ammessi gli interventi previsti nelle Tavole in scala 1: 500 dell'allegato 1.

b, Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal Piano solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

c, L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal Piano, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 6° comma lett. e dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero come da Allegato 1, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

d, Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero Piano Particolareggiato o di Piano Tecnico Esecutivo, fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di restauro e risanamento conservativo convenzionato. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di cui all'allegato 1.

e, L'attuazione delle previsioni di Piano di cui al presente articolo ed all'Allegato 1 del Piano è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati all'art.38 delle presenti Norme di Attuazione.

f, Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto come da articolo 26.

g, L'attuazione delle previsioni di Piano di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui al Titolo IV Capo II delle Norme.

15.3 Le aree At, 'aree di tutela del patrimonio di impianto storico', esterne alle aree di cui al comma precedente e ricadenti nei comparti urbani, sono aree legate alla matrice storica del tessuto urbano e come tali sono oggetto di limitazioni e cautele specifiche di cui ai punti seguenti:

a, nelle aree At non si hanno possibilità edificatorie che eccedano gli ampliamenti normati ai punti seguenti;

b, sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all'art.12 ed inoltre gli 'interventi formali' di cui all'allegato 1 punto I3.1, I3.2, I3.4, nel rigoroso rispetto delle parti di edificato richiamate agli articoli citati. Nel quadro di tali interventi formali, per le volumetrie che costituiscono 'superfettazione edilizia' o 'impianto recente' in relazione a complessi o porzioni di isolati unitari, come documentabile in sede di progetto, e che presentano la possibilità di ricomposizione entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia, delle sole superfettazioni, al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento. I progetti relativi alle opere previste dovranno essere accompagnati da una certificazione analitica del progettista dell'intervento che dimostri e garantisca che tutti i contenuti del progetto rispettano le caratteristiche del manufatto edificato e del suo intorno e che sono assicurate la conservazione, la manutenzione e la valorizzazione delle parti che possono costituire testimonianza storica, culturale e/o ambientale-paesaggistica; gli uffici

comunalì potranno verificare la rispondenza di detta certificazione con le realtà riscontrabili ricorrendo anche all'eventuale parere della commissione locale per il paesaggio;

c, sono ammessi cambi d'uso in direzione delle destinazioni ammesse ovvero:

- r; ri1;
 - c1, c2; nei limiti del titolo VI, c4, c5, c8;
 - d1, d2, d3;
 - s1, s2, s3 ,s4 con esclusione degli ospedali e dei centri sanitari specializzati; s9 , s10 , s11, s12, s13;
- sono ammessi solo se esistenti:
- i2, i3;
 - c3 , c9;
 - s7, s8, s15 limitatamente ai punti c) e d) e per le attività di quartiere.

d, sono ammessi i recuperi dei fabbricati accessori (annessi ex-rurali, impianti produttivi dismessi o non occupati, strutture fisse coperte e chiuse su tre lati) e degli spazi interni alla sagoma dei fabbricati non computati e non abitati, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri, per le destinazioni ammesse. Ove essi costituiscano superfetazione, di cui al punto b, potrà esserne prevista la sostituzione edilizia (DES) con 'interventi formali' di cui all'Allegato 1;

e, sono ammessi adeguamenti delle altezze minime interpiano ai fini igienici e statici senza aumento di SUL e con adeguamento della linea di colmo e di gronda delle quantità effettivamente necessarie e comunque non superiori ai 50 cm e con mantenimento delle pendenze delle falde. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico. Sono altresì ammessi ampliamenti per formazione di ascensori, non prospicienti gli spazi pubblici, con superfici adeguate allo stretto necessario e solo ove non siano possibili inserimenti nelle volumetrie esistenti ;

f, le indicazioni sull'assetto qualitativo di cui al punto 2.4 – Q dell'Allegato 1 vigono in funzione di indirizzo per la Commissione Edilizia e l'ufficio tecnico in sede di istruttoria di tutti i progetti. Per quanto riguarda autorimesse fuori terra e bassi fabbricati vige il punto Q30 dell'Allegato 1. E' consentita la realizzazione di vani completamente interrati ad uso autorimessa, a condizione che non alterino aree di pertinenza, che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico, costitutive della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile;

g, gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto ad eccezione degli interventi di cui ai punti d), ove riguardino più di un'unità abitativa/terziaria/artigianale,f) per le autorimesse interrate, e per le sostituzioni edilizie (DES) e gli interventi formali di cui al punto b), per i quali è previsto un PdR esteso all'intero insieme delle unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica o funzionalmente connesse;

h, l'attuazione delle previsioni di Piano di cui al presente comma è subordinata comunque al rispetto dei vincoli di tutela specificati all'art.38 delle presenti Norme di Attuazione ed interessanti sia singoli fabbricati che aree.

i, per gli ampliamenti di cui in e), ed i recuperi di cui in b) e d) devono essere rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati previste dal Codice Civile. E' consentita l'edificazione in aderenza in presenza di un vincolo legale di consenso trascritto. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è ammesso secondo le indicazioni della L.R.21/98 con la possibilità di nuove aperture e abbaini, conformi ai caratteri d'insieme, formali e strutturali;

l, sono altresì ammesse, nelle aree pertinenziali, 'una tantum' strutture coperte e aperte,

di superficie coperta massima pari a 30 mq. e comunque non superiore al 30% dell'area libera pertinenziale, da realizzarsi in struttura portante di ferro o legno, con manti di copertura in materiali trasparenti (cristalli o polycarbonati) o in lamiera di rame o di ferro verniciato in colori scuri. Le strutture potranno essere aderenti al fabbricato principale o autonome, e dovranno essere coerentemente integrate nel contesto edilizio, con verifica da attuarsi mediante presentazione di progetto esteso a documentare l'intera area pertinenziale e il fabbricato principale.

m, per gli edifici prospettanti la Piazza Risorgimento, ricadenti nelle aree At, sono ammessi esclusivamente interventi fino al RE/RI, di cui all'art.12;

n, è ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, per lo sfruttamento dell'energia solare per il fabbisogno energetico degli edifici con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG e dei fabbricati di impianto storico, **per questi ultimi, ammessa qualora venga dimostrata la non visibilità dalle visuali prospettiche del Belvedere e di P.za Castello, individuate dalla TAV n.1 dell'Allegato 1 al Piano Regolatore Generale (Centro storico).**³

15.4. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua tra le aree At le aree definite ' a densità specifica'. Per tali aree, vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto ed i disposti del successivo comma 16.8:

area At-a:

Usi ammessi: come da area At

Conservazione della cubatura attuale

Interventi ammessi di :

- RE/RI, nel rispetto dell'art.38.5 sul corpo principale di cui alla lett. a);
- RSb sulla porzione di fabbricato alla lett.b) con obbligo conservazione dei soli locali voltati a piano terreno fronte strada e possibilità di DES per il piano primo in base al PdR;
- fino alla DES per il fabbricato alla lett.c) con possibilità di recupero della cubatura in base al PdR

Interventi sulle aree pertinentziali (lett.d): NC per il parcheggio interrato e localizzazione volumi recuperati di cui alle lettere c) e b) (piano primo).

Prescrizioni:

- sistemazione delle aree pertinentziali residue con conservazione del piano attuale e ai sensi delle indicazioni dell'Allegato 1
- standard da computare in base all'art.10
- conservazione delle quote in gronda delle coperture sul fronte di via Spielberg per la parte a), possibilità di modifica delle quote per le parti b) fino ad un piano fuori terra, e c) con un massimo di 6 m. dal piano medio della via M.Savio
- possibilità di modifiche delle partizioni interne e di inserimento di nuovi elementi distributivi verticali per il fabbricato a) nel rispetto dell'art.38.5 lett.c)
- accesso unico al garage interrato dalla via M.Savio da definire in sede di PdR
- numero di piani per l'interrato max 3
- modalità esecutiva: Piano di Recupero (PdR).

³ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 48 del 26-7-23

Art. 16 - Comparti consolidati saturi a prevalente funzione residenziale (B)

1.1. Nei comparti B sono ammessi i seguenti usi propri, in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- r; ril;
- c1; c2; nei limiti del titolo VI, c4; c5; c6 con esclusione delle carrozzerie, c8;
- d,
- s1; s2; s3 ;s4 con esclusione degli ospedali e dei centri sanitari specializzati; s9 ; s10; s11; s12; s13; s14;

sono ammessi ove esistenti:

- i2; i3;
- c3 ; c6, c9;
- s7, s8,s15 limitatamente ai punti c e d e per le attività di quartiere.

16.1bis In aggiunta agli usi propri di cui al precedente punto, nella porzione del comparto "B1", corrispondente all'isolato delimitato da corso XXVII aprile, via bagni, c.so ancina e via savigliano, è ammesso in riferimento alla classificazione dell'art. 13 quale proprio l'uso "c3";⁴

16.2. I comparti B sono articolati nei tipi B1, B2, B3. Sono ammessi tutti i tipi di intervento da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni quantitative:

a, nelle aree classificate come tessuto urbano esistente, sia nelle parti edificate che nei lotti liberi, ad esclusione di quelle ricadenti in comparti speciali di cui all'art.25, si applicano i seguenti parametri :

- B1: If = 1,2 mc/mq, H max = 4 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti
- B2 : If = 0,8 mc/mq, H max = 3 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti
- B3 : If = 0,4 mc/mq, H max = 3 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti.

Sono ammessi ampliamenti 'una tantum' fino al 20% della volumetria residenziale esistente destinati unicamente a funzioni accessorie o ad ampliamento di unità immobiliari esistenti, con massimo assoluto di 240 mc. e senza aumento delle unità immobiliari. L'ampliamento è ammesso solo per la trasformazione delle consistenze fabbricative esistenti, quando non si utilizzano gli indici di consistenza, che comunque sono prioritari e prevalenti qualora l'utilizzazione fondiaria non sia già esaurita.

b, nel caso di aree già edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici sopristabiliti, è sempre consentito, per gli usi propri, il mantenimento della superficie utile lorda preesistente con interventi fino alla DES; è consentito inoltre il superamento di tale superficie qualora il volume risultante dall'intervento rispetti entrambe le seguenti condizioni:

- non superiori di oltre un terzo quello ammissibile dalla applicazione degli indici di comparto;
- sia contenuto in un valore risultante dalla somma della metà del volume in eccedenza e del volume ammissibile dalla applicazione degli indici di comparto.

⁴ Parti **sggiate** in base alla Variante n. 15 al P.R.G.C app con DCC69/2020.

16.3. Nei comparti B è consentito l'intervento edilizio diretto mediante cessione delle aree per servizi da standard con le modalità di cui all'art. 10.

Tutti gli interventi edilizi, ove si localizzano in contiguità o in affaccio rispetto ad aree del centro storico e/o ad aree At, dovranno attenersi ai disposti del Regolamento Edilizio art.32 c.4) con particolare attenzione per i fronti strada.

16.4. Nelle aree, perimetrate nelle tavole di Piano come comparti speciali ed individuate con apposita simbologia, gli interventi edilizi si attuano mediante SUE e vigono le prescrizioni di cui all'art.25.

16.5. Ai fini del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, nel calcolo della edificabilità ammessa per le attività di tipo ril esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRG, non si tiene conto delle parti destinate ad attrezzature congressuali, allo sport e al tempo libero, purchè non eccedano il 40% della edificabilità ammessa e fermo restando il rispetto di ogni altro parametro generale e specifico di comparto.

16.6. Per gli edifici destinati a funzioni 'ammesse ove esistenti', vige l'art.13.5.

16.7. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti B le aree definite 'a densità specifica'. Per tali aree vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto: area B-a:

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti B
densità fondiaria = mc. 1770 (in aggiunta alla consistenza attuale lato via Donaudi)
conferma allo stato in atto manica interno cortile
RC= mq. 50 (in aggiunta all'occupazione attuale)

Prescrizioni:

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 16RS14 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard

area B-b:

Usi ammessi: : tutti gli usi previsti per i comparti B
Ut= 1,5 mq/mq
Altezza massima:16,5 m
numero piani fuori terra = 5

Prescrizioni:

- **Permesso di costruire convenzionato per completamento fabbricativo in Via Isasca, convenzionamento da predisporre in sostituzione della bozza di cui a DCC n. 32 del 27-03-2007**
- vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 17ET03 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard
- ~~rispetto di tutte le condizioni di cui alla bozza di convenzione DCC n. 32 del 27/03/2007~~
- **standard da dismettere in zona Via dei Camini in adiacenza a nuova viabilità parallela a Via Malausa (verso monte) in sostituzione di Via Isasca. (Coefficiente di trasformazione standard= 1 mq in via Isasca corrisponde a 2,8730 mq in Via dei Camini). Conguaglio eventuale dotazione mancante con monetizzazione.**

- **dismissione gratuita all'Amm.ne sedime nuova viabilità ed aree a servizi di via Dei Camini mapp.li 265,1206,1205,1203,1204,1160,1159,250,509,252,516,248(parte non Spv),1125, 684(parte non Spv),1127(parte non Spv).**
- **realizzazione nuova viabilità parallela a Via Malausa ed aree a standard adiacenti, fino alla concorrenza del valore opere di urbanizzazione corrispondenti ad aree a servizi di Via G. Isasca, da sostituirsi con monetizzazione a favore dell'Amm.ne.**
- **corresponsione contributo costruzione per interventi di completamento fabbricativo in Via Isasca.**
- **area a verde privato SPv fronte mapp.le 1176 da monetizzare secondo valore "B3" Via dei Camini, compensabile per parte, in termini di superficie, con area dismessa alla sinistra orografica Rio, per raccordo nuova Viabilità con Largo Caduti sul Lavoro.⁵**

area B-c

usi ammessi: ril minimo 55%, r , c1, c2

mantenimento della SUL, del volume e del RC esistenti

altezza massima: manica unica su via Spielberg, con altezze variabili a scalare (H.max al colmo 17,00 e H. min : pari all'esistente) corrispondenti ai piani nel numero di 5-4-3 fuori terra a partire dal volume edilizio esistente (Condominio San carlo) fino al vicolo laterale, piani interrati: n.2

sono ammessi tutti gli interventi fino alla DES

Prescrizioni :

- salvaguardia degli allineamenti sulla via Spielberg
- standard da computare in base all'art.10, con ammissibilità di parziali monetizzazioni
- portici ad uso pubblico lungo la via Spielberg, come da R.E.
- modalità esecutiva: permesso di costruire convenzionato

area B-d

E' ammessa la Variante al SUE vigente alle condizioni che seguono. In caso di mancato adeguamento ad esse valgono integralmente le prescrizioni del SUE vigente ai sensi del successivo art.46.

Usi ammessi:

—tutti gli usi previsti per i comparti B

—possibilità di c1,c2 in misura non superiore al 10% della Ut sviluppata

Ut= 0,6 mq/mq

RC = 50%

n.piani fuori terra 4

sono ammessi tutti gli interventi

Prescrizioni:

- obbligo di verifica della dotazione sui nuovi usi degli standard ai sensi dell'art.10, con possibilità di monetizzazione delle quote non cartografate
- possibilità di ridefinizione delle localizzazioni delle aree per servizi, a parità di quantità, in sede di variante al SUE, fatta eccezione per le fasce a servizi poste sul fronte nord ed est,
- possibilità di conversione a parcheggio o a verde della viabilità posta a sud, esterna al perimetro dell'area B-d, senza concorso nello standard
- verifica del rispetto dei limiti acustici di cui alla L.R.52/00
- edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie

⁵ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del.

modalità esecutiva: variante a SUE vigente

area B-e

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti B

$I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$

$I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$

$RC = 1/3 \text{ mq/mq}$

Altezza massima : m.8,5

n.piani 2

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni:

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 13RS01 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard
- verifica dell'accessibilità, con dotazione della necessaria urbanizzazione, nel caso di accesso alternativo rispetto alla via Revello

area B-f

Usi ammessi: r, c1,c2,c4,c5, d1,d2,d,3

$V = 30.250,36 \text{ mc}$ (di cui 21.860,63 a destinazione r, 8.389,73 a destinazione c1,c2,c4,c5, d1,d2,d,3)

Altezza massima: m.19,

n.piani fuori terra : 6 oltre a piano sottotetto,

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC,

Prescrizioni:

- edificazione fuori terra fino a limite zona SLV e limite viabilità di Piano, con arretramento di m. 5,0 fronte C.so XXVII Aprile,
- edificazione fronte Rio Torto fino a limite fascia di inedificabilità di cui all'art. 96 R.D. 523/1904 come ridotta in base al disposto dell'art. 35.5 delle presenti NTA,
- possibilità di distribuzione parcheggi pertinenziali in interrato fino a limiti viabilità, anche in zona SLP, SLV,
- obbligo realizzazione di percorso porticato e passerella pedonale di collegamento con sponda orografica sinistra del Rio Torto, da dismettere/assoggettare ad uso pubblico,
- standards: dismissione/assoggettamento a uso pubblico mq 2.460,75 di cui 87,00 da acquisire a carico dell'Amministrazione; monetizzazione parcheggio pubblico mq 122,31,
- per il commercio al dettaglio si applicano le prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti NTA
- modalità esecutiva: SUE - Obbligo assunzione impegno convenzionale finalizzato alla sistemazione di area SLV fuori limite "B-f", anche relativo alla porzione non in proprietà allorquando acquisita dal Comune.

area B-g

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti B

$V =$ volumetria esistente in deroga al RC

n.piani fuori terra 3

sono ammessi tutti gli interventi fino alla DES

Prescrizioni:

- salvaguardia degli allineamenti lungo c.Roma
- altezze da allineare alle quote del fabbricato esistente e contiguo sul c.so Roma

- standard da computare in base all'art.10
- parcheggio pubblico lungo c.Roma in area a)
- riqualificazione dei marciapiedi di via Spielberg su area pubblica su entrambi i lati, dalla rotonda al distributore, e dei marciapiedi (lato sud-ovest) di c. Roma dalla proprietà al distributore
- soluzione tipologica coerente con il fronte di c.Roma in relazione alla contigua area At
- modalità esecutiva: permesso di costruire convenzionato

area B-h

Usi ammessi : tutti gli usi previsti per i comparti B

V= 2600 mc

Altezza massima: m.8,50

n.piani fuori terra 2

sono ammessi tutti gli interventi fino alla NC

Prescrizione:

- SUE conforme ad accordo procedimentale rep.45996/20799 del 29/09/2006

area B-i:

~~Usi ammessi: r~~

~~volume : mc 1.144~~

~~Altezza massima: m.8,5~~

~~n.piani 2~~

~~sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC~~

~~Preserizioni:~~

- ~~— conservano validità tutte le prescrizioni di tipo edilizio e di standard urbanistici del SUE (PPE) e dei combinati disposti normativi vigenti in sede di approvazione dello stesso~~
- ~~— obbligo di parere vincolante di cui all'art.28.2.~~

Nell'area, che coincide con parte dell'A.N. 37.RS.07. del PRGC approvato nell'anno 1996, il cui perimetro a sua volta coincide con quello dello strumento urbanistico esecutivo adottato dal Consiglio Comunale per la zona C/16 del P.R.G. approvato nell'anno 1977, sono ammesse le trasformazioni conformi alle previsioni del predetto S.U.E. e dell'area 37.RS.07 del precedente PRGC, nonché le seguenti disposizioni:

- **il tipo di intervento ammesso è la “trasformazione” di cui al punto 10.4.0. delle norme del PRGC dell'anno 1996;**
- **il tipo edilizio consentito è l'abitazione unifamiliare ad uno o due piani fuori terra, con superficie coperta massima di mq. 180; tali abitazioni potranno essere isolate, binate o riunite a schiera, con distacchi di m. 10,00; è ammessa la formazione di terrazzi di collegamento con sottostanti autorimesse;**
- **la superficie non edificata è destinata a verde privato;**
- **è fatto divieto di realizzare bassi fabbricati e baracche;**
- **sono invece ammessi fabbricati interrati o seminterrati, che emergano al piano di campagna per un'altezza non superiore a cm. 120 e la cui copertura sia praticabile, lastricata o ricoperta da prato;**
- **l'edificazione nell'area, rispetto al limite della zona C16 del PRGC approvato nell'anno 1977 verso monte deve essere arretrata di minimo mt.10;**
- **gli interventi edilizi devono essere correttamente inseriti nel paesaggio, prevedere accorgimenti finalizzati a ridurre i consumi di energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili – L.R. 13/2007 - limitazione delle superfici impermeabilizzate e realizzazione spazi verdi con essenze autoctone;**

- **le disposizioni del presente articolo costituiscono norme speciali che prevalgono sulle disposizioni generali del Piano e del SUE dell'area.⁶**

area B-l

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti B

Volume fuori terra: recupero completo delle volumetrie attuali presenti nell'area
sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni:

- parametri edilizi ed urbanistici come da bozza di accordo procedimentale ex art.11 L. 241/90 di cui alla D.C.C. n.140 del 29/12/2006
- standard da reperire esternamente all'area individuata come da bozza di accordo procedimentale

area B-m:

Usi ammessi: tutti gli usi del comparto B,

Volume/superficie coperta: concorre ai fini della volumetria e della SC la sola superficie individuata nel comparto B3 alla data di approvazione del PRGC 29-05-2012 - la maggiore superficie ricompresa nell'area B-m è priva di potenzialità edificatoria,

Altezza massima: conferma di quella prevista per il comparto B,

N.piani: conferma di quelli previsti per il comparto B,

Interventi ammessi: conferma di quelli previsti per il comparto B,

Prescrizioni:

- conferma prescrizioni di cui al comparto B.⁷

area B-n:

Usi ammessi: tutti gli usi del comparto B,

Volume/superficie coperta : l'intera area B-n non concorre ai fini della volumetria e della SC in quanto priva di potenzialità edificatoria,

Altezza massima: conferma di quella prevista per il comparto B,

N.piani : conferma di quelli previsti per il comparto B,

Interventi ammessi: conferma di quelli previsti per il comparto B,

Prescrizioni:

- conferma prescrizioni di cui al comparto B. – Area in parte espropriata in sede di realizzazione di V. Moro, già interessata a tale data da quota parte di fabbricato esistente.⁸

area B-o:

Valgono tutte le prescrizioni urbanistiche edilizie del comparto B1 adiacente di cui costituisce completamente ad esclusione per la SC che in B-o è incrementata di 45 mq per copertura porticato pubblico già autorizzato con Pdc n° 60 del 01-08-2015.⁹

area B-p:

- Usi ammessi: Piano Terreno: c1, c2, c4, c5, d, Piano Primo: r in aggiunta agli usi del piano terreno,

⁶ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 5 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 11 del 26.02.2015.

⁷ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 3 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 84 del 22.10.2014.

⁸ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 7 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 67 del 30.09.2015.

⁹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 del 29.09.2016.

- **Volume/SUL/superficie coperta** : conferma consistenza in atto, in interrato ammessi archivi-magazzini, cantine anche in ampliamento,
- **Altezza massima**: conferma di quella in atto,
- **N.piani** : conferma di quelli in atto,
- **Interventi ammessi**: fino al resturo-risanamento conservativo, ampliamento solo in interrato,

Prescrizioni:

- edificio sottoposto a tutela in forza di DDR del 17-12-2004 ai sensi della parte II, titolo I del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. – rispetto prescrizioni pareri vincolanti Soprintendenza.
- **extra onere art. 16 c.4ter Dpr 380/2001**, (da corrispondere in relazione al singolo intervento di mutamento d'uso in proporzione alla SUL interessata secondo importo di cui al cap. 1.5b variante¹⁵ – corrispettivo a forfait indipendente dal tipo di uso insediato) ¹⁰

area B-q:

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti B

If = 1,20 mc/mq

RC = 40% della superficie fondiaria

Altezza massima : 3 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC.

Prescrizioni:

vigono le possibilità di ampliamento “una tantum” di cui all’art. 16.2 ed anche i combinati disposti normativi, standards da computare in base all’art.10,¹¹

area B-r:

- **Usi ammessi**: c2, c3,
- **Volume/SUL/superficie coperta** : parametri del comparto B3, arretramento stradale: mt 10 ad esclusione per strutture leggere a protezione grandine e per ombreggiamento merci mt 5.
- **Altezza massima**: n° 1 piano.
- **Prescrizioni**: nell’ambito degli usi ammessi, attività di esposizione veicoli soggetta a dotazione standards urbanistici in ragione del 40% della Superficie, recinzione verso strada su filo adiacenti attuali. ¹²

area B-s:

- **Usi ammessi**: r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3, s14
- **Altezza massima**: 5 piani ft + piano mansardato (livello calpestio P.T. emergente dal suolo max 1,2 mt)
- **Volume**= 3480 mc
- **St** = 3360 mq (di cui 190 mq già viabilità)
- **Zc** = 1770 mq
- **Sv** = 700 mq
- **Ss** = 890 mq (di cui 190 mq già viabilità confermati in proprietà al Comune concorrenti negli standards come da accordo procedimentale)

Prescrizioni:

¹⁰ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 15al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 69 del 11.11.2020.

¹¹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 15al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 69 del 11.11.2020.

¹² Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 16al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 35 del 18.05.2022.

- **attuazione secondo accordo procedimentale con Permesso di Costruire Convenzionato.**
- **edificazione ammessa fino a filo allineamento cartografico fronte Via Fiume e fronte nuova viabilità, fino a prosecuzione allineamento fabbricati fronte Via Trento, prescrizioni urbanistiche ed edilizie secondo vigenti NTA con specifica che per gli usi e consistenze ammessi non sono dovuti conguagli di standard urbanistici rispetto a Ss sopra indicata, fatte salve dotazioni aggiuntive previste da normative specifiche di settore. Realizzazione di parcheggio su sedime già viabilità di 190 mq, aree verdi e viabilità da cedere all'Amm.ne Comunale nell'ambito di PdC convenzionato che disciplina lo scomputo delle opere realizzate dagli oneri di urbanizzazione 1^a dovuti per l'edificazione privata.¹³**

16.8. I perimetri e le suddivisioni interne delle aree a densità specifica possono subire lievi aggiustamenti in relazione al rilievo ed alla rispondenza del sito alle prescrizioni ed agli eventuali atti amministrativi pregressi ad esse relativi, senza che ciò costituisca variante di Piano.

Art. 17 - Comparti di riqualificazione del tessuto urbano con destinazioni miste residenziali, artigianali, terziarie (C)

17.1. Nei comparti C sono ammessi i seguenti usi propri in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- r; ri1;
- c1; c2; nei limiti del titolo VI,c3, c4; c5; c6 con esclusione delle carrozzerie c8;
- d,
- i2,
- s1; s2; s3 ;s4; s9 ; s10 ; s11; s12; s13, s14.

Sono ammessi solo se esistenti:

- i3;
- c6, c9;
- s7, s8,s15 limitatamente ai punti c e d e per le attività di quartiere.

17.2. I comparti C sono articolati nei tipi C1,C2. Sono ammessi tutti i tipi di intervento da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni quantitative:

- nelle aree classificate come tessuto urbano esistente, sia nelle parti edificate che nei lotti liberi,, ad esclusione di quelle ricadenti in comparti speciali di cui all'art.25, si applicano i seguenti parametri:
 - C1: If = 1,0 mc/mq, H max = 4 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti
 - C2 : If = 0,6 mc/mq, H max = 3 piani fuori terra e comunque non superiore a quella dei fabbricati confinanti

Sono ammessi ampliamenti 'una tantum' fino al 20% della volumetria residenziale esistente destinati unicamente a funzioni accessorie o ad ampliamento di unità immobiliari esistenti, con un massimo assoluto di 240 mc. e senza aumento delle unità immobiliari. L'ampliamento è ammesso alle condizioni di cui al precedente comma 16.2.

- nel caso di aree regolarmente edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici sopra stabiliti,vigono le condizioni di cui all'art.16.2. b).

¹³ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 21al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

c, nel caso di funzioni esistenti di tipo c5, c6, c8, i2, è comunque ammessa la realizzazione un alloggio relativo all'unità locale con SUL massima 200 mq, ai sensi dell'art.20.1.

17.3 Nei comparti C è consentito l'intervento edilizio diretto alle condizioni di cui all'art.16.3.

17.4 Gli edifici esistenti, utilizzati alla data di adozione del piano ad usi produttivi o agricoli non coerenti con le destinazioni ammesse, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, possono essere ristrutturati e ampliati sino ad una densità fondiaria massima di 1mq/mq, a condizione che:

- l'ampliamento riguardi il tipo di attività in essere e sia ad essa funzionale,
- l'ampliamento non costituisca nuove unità immobiliari,
- le attività ospitate nell'intero immobile risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.

Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione di quanto stabilito al precedente punto b) del comma 17.2.

17.5 Nelle aree perimetrate nelle tavole di Piano come comparti speciali ed individuate con apposita simbologia gli interventi edilizi si attuano mediante SUE, con le prescrizioni di cui all'art.25.

17.6. Ai fini del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, vige anche nel comparto C quanto definito all'art.16.5

17.7. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti C le aree definite ' a densità specifica'. Per tali aree vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto ed i disposti del comma 16.8:

area C-a:

Usi ammessi: r , ri1, s di livello comunale, d2, d3 ,c1, c2

It= 1,0 mc/mq

If= 1,5 mc/mq

RC= 1/3

Numero piani f.t. massimo 3

Altezza massima: m.10,0

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni:

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alle schede normative 36RS08, 36SL02, 36RS12, 36SL04, 36SL03 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards.

area C-b:

Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti C

It= 1,20 mc/mq

If=1,20 mc/mq

Altezza massima: m.8,5

n.piani 2

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni :

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 15RS01 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards.

area C-c:

- **vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui al comparto C ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards ad esclusione per il parametro DS (distanza dalla strada) lato “traversa perpendicolare alla Via Pignari” per la quale è ammessa la distanza minima 3 mt.** ¹⁴

area C-d:

- **vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui al comparto C2 ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards. Qualora l’attuazione avvenga dopo quella del comparto CP-E8 non sussiste obbligo di monetizzazione standards per la consistenza generata da C-d, viceversa se avviene prima sussiste obbligo di monetizzazione senza possibilità di rimborsi successivi. Extra onere art. 16 c4 ter Dpr 380/2001, (variante 9) - quantificato per ogni mq di superficie di C-d in ragione del 50% del maggior valore derivante dall’esonero dell’obbligo di SUE – (50% del valore IMU CP-E8 senza detrazione 5% e con detrazione) da corrispondere con l’intervento minimo “ampliamento fabbricativo con utilizzo di indici”.** ¹⁵

area C-e:

- **Usi ammessi: tutti gli usi dei comparti “C”**
- **Volume/SUL/superficie coperta : area a densità specifica destinata a realizzazione blocco scale – ascensore con scavalco su percorrenza pubblica SLV. Superficie coperta ammissibile ragguagliata all’intera area C-e con salvaguardia percorrenza in SLV**
- **Altezza massima: non superiore a quella del fabbricato confinante fatto salvo extra corsa ascensore**
- **Prescrizioni: integrazione del blocco scale dal punto di vista architettonico e funzionale con il complesso terziario-produttivo adiacente.**
- **Corresponsione extra onere art. 16 Dpr 380/2001** ¹⁶

Art. 18 - Comparti di espansione e di ridefinizione dei limiti della città (E)

18.1. I comparti di tipo E sono individuati in cartografia di Piano con apposita simbologia e definiti “comparti a prescrizione specifica”. Si attuano applicando i meccanismi perequativi definiti ai commi seguenti e in base alle prescrizioni delle singole schede per comparto.

Sono ammessi gli usi di cui alle schede di comparto che seguono. Sono ammessi, solo se esistenti in volumi che vengono mantenuti, i seguenti usi:

- i2; i3;
- c3 ; c9;
- s7, s8, s15 limitatamente ai punti c e d e per le attività di quartiere.

¹⁴ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 3 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. N. 84 del 22.10.2014.

¹⁵ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. N. 53 del 29.09.2016.

¹⁶ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C n. 48 del 26-07-2023.

18.2. La edificabilità nei comparti soggetti a scheda di prescrizione specifica, è stabilita secondo regole perequative che:

- a, assegnano, per ogni ambito un indice territoriale omogeneo esteso a tutte le aree coinvolte, con la eccezione di quelle relative ad attrezzature o infrastrutture già di proprietà comunale o demaniale o interessate da interventi in corso o in programma;
- b, stabiliscono un rapporto costante in ogni singolo comparto tra la edificabilità consentita da realizzare nelle Zone di concentrazione e le aree a destinazione pubblica pari a 0,85 mq di aree da cedere ogni mc di volume realizzabile;
- c, ripartiscono la superficie territoriale del comparto in Zone di concentrazione (ZC) della volumetria ammessa e aree per servizi e strade di progetto, da cedersi al Comune con convenzione o atto unilaterale d'obbligo senza oneri per il Comune.

18.3 Gli interventi definiti dalle schede dovranno:

- a, essere attuati mediante SUE ai sensi della L.R.56/77;
- b, rispettare le dimensioni prescrittive stabilite dalla specifica scheda e dalle tavole di Piano;
- c, realizzare le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico di quartiere, a servizio del comparto o, nella quota riferita alla zona di concentrazione (Zc) da valutarsi in sede di proposta di frazionamento, in caso di intervento per stralci funzionali di dimensione inferiore;
- d, realizzare la viabilità di progetto a carico del comparto, prevista dal Piano in scheda, e ogni altra opera a rete necessaria per l'allacciamento ai pubblici servizi, nella quota riferita al comparto o per zona di concentrazione ove esso sia attuato per stralci;
- e, cedere/assoggettare le aree corrispondenti alla intera quota di edificabilità consentita, all'interno del comparto in quanto previste e, ove non previste o previste in misura insufficiente, da reperire come stabilito nella scheda di comparto e dalle regole generali;

e potranno:

- f, modificare, in caso di intervento esteso all'intero comparto attraverso strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle regole di cui ai commi 1 e 2 e degli indici e dei parametri stabiliti nella scheda di comparto, il disegno urbanistico definito dal Piano, ferma restandone la impostazione progettuale generale, per quanto riguarda la distribuzione dei volumi, l'articolazione delle superfici a servizi e l'assetto delle viabilità, senza che tali modifiche costituiscano Variante di Piano.

18.4 Le schede definiscono per ogni ambito:

- a, gli usi ammessi e gli usi prescritti, con le seguenti precisazioni per questi ultimi:
 - a1, gli usi prescritti costituiscono un minimo inderogabile la cui realizzazione dovrà essere interamente prevista dallo strumento di attuazione;
 - a2, ove previsto l'uso commerciale c1, ai fini del calcolo del volume consentito, si considera convenzionalmente 1 mq di Sul = 3 mc;
 - a3, ove previsto l'uso ricettivo ri1, al fine del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, per il calcolo dell'edificabilità ammessa, non si tiene conto delle parti destinate ad attrezzature congressuali, allo sport e al tempo libero, purchè non eccedano il 40% della edificabilità ammessa.
- b, le 'aree pubbliche' dell'ambito (Ss), che comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ;
- c, la 'viabilità di progetto' (Sv) posta a carico del comparto;
- d, le superfici (St) e gli indici territoriali di comparto (It);
- e, i volumi (V) e/o le superfici utili (Su) realizzabili nelle zona di concentrazione;

- f, le quote minime di edilizia residenziale convenzionata da realizzare negli ambiti sulla base anche dei programmi pubblici del settore;
- g, le prescrizioni specifiche ai fini della qualità edilizia degli spazi pubblici e le tipologie edilizie;
- h, le modalità di intervento prescritte e gli stralci ammissibili.

Dei dati di cui alle schede sono prescrittivi, oltre il rapporto perequativo di cui al comma 18.2 lettera b), i seguenti:

- gli indici territoriali di comparto (It),
- gli usi ammessi e gli usi prescritti,
- le indicazioni relative ad 'aree pubbliche' e 'viabilità di progetto',
- l'ammissibilità degli stralci funzionali,
- le prescrizioni.

I restanti dati, St, Ss, Sv, V o SUL, Zc, hanno valore descrittivo.

Le aree a standard art.21 L.R.56/77 relative alle diverse destinazioni previste (ai sensi dell'art.10), verranno reperite nelle aree destinate a Ss, anche perfezionando le destinazioni individuate nelle tavole di Piano.

Nelle aree, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal Piano, si applica l'art.7.4.

18.5 Nel caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, come ammesso dalla L.R.56/77, dopo l'invito formale da parte del Comune, questo potrà procedere alla formazione di SUE di iniziativa pubblica (art.40 e 41 L.R.56/77), o di comparto di intervento (art.46 L.R.56/77) o di PECO (art.44 L.R.56/77).

18.6 Gli eventuali stralci di intervento, ammessi dalle singole schede, potranno essere previsti in fase attuativa, ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti punti, sulla base delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a, gli stralci dovranno rispettare i parametri seguenti e saranno preventivamente approvati dal Consiglio Comunale sentito il parere dell'Ufficio tecnico;
- b, in caso di intervento per stralci, secondo le modalità di intervento prescritte dalla scheda, non sono consentite modifiche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio della zona di concentrazione, fatti salvi eventuali modesti perfezionamenti derivanti dal rilievo del sito ;
- c, l'intervento relativo allo stralcio, ai fini della valutazione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, è consentito a condizione che sia predisposto dal Comune, o assunto dallo stesso su proposta privata, il relativo progetto esecutivo, e definita la quota a carico della zona di concentrazione, in termini di costo e di garanzia, in percentuale sulla base delle quantità fissate dalla scheda di comparto. Nel secondo caso, al proponente privato del primo stralcio, che si fa carico della progettazione, viene riconosciuto un incremento volumetrico pari al 5% della volumetria relativa al solo stralcio individuato;
- d, deve essere garantita, anche attraverso conguagli sugli oneri dovuti o con monetizzazione, in caso di realizzazione da parte del Comune, la compiuta dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici previsti nello stralcio di zona di concentrazione e siano messe a disposizione le relative aree.

18.7. Le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto potranno essere attuate per stralci organici del SUE approvato esclusivamente previa definizione di apposita convenzione ove vengano definiti tempi e modalità esecutive, e mediante stipula di fidejussione per l'importo totale delle opere in oggetto.

18.8 Le schede dei comparti a prescrizione specifica sono le seguenti:

Comparto CP-E1 ¹⁷

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubblica esistente lungo la via Pagno (3.430 mq) da riqualificare - area a verde attrezzato a sud dell'area pubblica esistente da realizzare in coerenza con la riqualificazione dell'esistente - area a verde pubblico lungo la via Pagno - area a verde di filtro rispetto all'area produttiva a nord
Ss	6.985 6810 mq
viabilità di progetto	- viabilità di distribuzione interna privata con accesso esclusivamente dalla viabilità pubblica in progetto da via Pagno a servizio del comparto CP-E10 e CP-E1. Accesso alternativo provvisorio in sede di SUE da via Pagno in attesa della realizzazione di viabilità pubblica
Sv	1.490 1665 mq
stralci funzionali	Non ammessi amessi stralci funzionali (quote aree servizi e viabilità valutate congiuntamente)
St	23.365 mq (19.935 detratta la parte pubblica)
Zc	11.465 mq
It	0,5 mc/mq
V	10.000 mc
prescrizioni	- SUE - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera a massimo due piani fuori terra (tipologia a bassa densità) - rispetto della necessaria fascia di rispetto acustico rispetto all'areaa produttiva a nord

¹⁷ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C n. del .

Comparto CP-E2:

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s1, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area a verde pubblico lungo il rio Bedarello - fascia a viale attrezzato lungo la via Cuneo ad integrazione del viale esistente - aree a parcheggio a servizio dell'insediamento - percorsi ciclopedonali lungo la via Cuneo (viale), e lungo la connessione con via Villafalletto
Ss	12.915 mq
viabilità di progetto	- nuovo collegamento dalla via Villafalletto alla Via Cuneo con attestamento in rotonda di fronte al complesso Tapparelli - viabilità interna di raccordo con quella del recente insediamento lungo la Via Villafalletto - spazio urbano attrezzato a parcheggio e verde baricentrico rispetto all'insediamento
Sv	5.070 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	42.320 mq
Zc	24.335 mq
It	0,5 mc/mq
V	21.160 mc
prescrizioni	– SUE – edificazione a massimo due piani fuori terra (tipologia a bassa densità) – affacci edificati o con spazi a verde organizzati, lungo il perimetro della piazza – riqualificazione della fascia spondale del rio Bedarello ad ovest

Comparto CP-E3

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s1, s2, s3, s14
usi prescritti	Destinazioni c1, c2, c4, d non inferiori al 10% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio alla via Alessi.
aree pubbliche	- aree a verde pubblico attrezzato lungo la via Bertoni - area per l'istruzione da collegare alle scuole esistenti lungo la via Alessi - viale alberato pedonale di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi
Ss	20.900 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Marchisio - viabilità di collegamento tra la via Bertoni e la via Alessi - parte di rotonda di snodo sulla via Don Soleri
Sv	5.045 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	43.600 mq
Zc	17.655 mq
It	0,7 mc/mq
V	30.520 mc
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - edificazione in linea lungo la piazza prevista lungo la via Alessi e in fregio alla rotonda

Comparto CP-E4

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- aree a verde pubblico attrezzato verso l'area industriale in fregio alla nuova viabilità di raccordo tra la via Revello e via Barge vecchia - aree a verde e parcheggio in fregio alla viabilità di progetto - area a verde pubblico attrezzato in asse al rio minore Bealerasso - fasce a verde attrezzato a viale lungo la via Revello (SLvi)
Ss	17.560 mq
viabilità di progetto	- viabilità di distribuzione interna a servizio delle nuove aree residenziali, connessi alla viabilità delle aree residenziali consolidate - raccordo viabilistico tra la via Revello e la nuova via Arbasia
Sv	2.850 mq
stralci funzionali	Non ammessi
St	34.300 mq
Zc	13.890 mq
It	0,7 mc/mq
V	24.010 mc.
prescrizioni	- SUE di iniziativa pubblica – PEEP - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - realizzazione di percorsi pedonali interni di connessione alle rete complessiva ed alle aree consolidate e dei comparti limitrofi - raccordo progettuale con il comparto CP-E11 - rispetto degli allineamenti individuati

Comparto CP-E5¹⁸

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti nel comparto 3.630 mq - fasce a verde alberato lungo la nuova viabilità - area a verde di filtro e protezione dell'area cimiteriale - ampliamento area a servizi a completamento del comprensorio della piscina
Ss	27.070 mq (fatta salva opzione viabilità in progetto da cui può derivare maggire SLv)
viabilità di progetto	- completamento Definizione in sede di SUE da parte dell'Amm.ne dell'obbligo o meno di realizzazione viabilità di connessione con l'area a servizi posta a sud della Piscina Comunale in deroga all'art. 18.4 presenti NTA anche con assoggettamento ad uso pubblico ovest-est sull'asse della strada Sedamyl fino al cimitero - realizzazione di viabilità di connessione v.Moro/c. Einaudi - viabilità interna privata di distribuzione da SUE
Sv	2.910 (di cui 145 già pubbliche)mq (fatta salva opzione viabilità in progetto -- sup compensata con SLv)
stralci funzionali	Non ammessi
St	62.115 62.265 mq(58.485 detratta la parte pubblica)
Zc	28.655 mq
It	0,6 mc/mq
V	35.100 mc.
prescrizioni	— SUE — edificazione a massimo tre piani fuori terra (tipologia a media densità); possibilità di realizzare parti a bassa densità da articolare in base alla progettazione edilizia del SUE — edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie — realizzazione di percorsi ciclopeditoni in sede protetta lungo la nuova viabilità — è ammessa la conservazione degli edifici esistenti eccedenti le potenzialità dell'area con scorporo della percentuale corrispondente di area Ss e Sv da cedere. In tal caso gli edifici esistenti potranno essere recuperati con interventi fino alla RSb. In caso di utilizzo completo della volumetria prevista dall'It, l'edificio esistente andrà demolito e detta volumetria verrà aggiunta al progetto del SUE. — gli interventi edilizi devono essere correttamente inseriti nel paesaggio, prevedere accorgimenti finalizzati a ridurre i consumi di energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili – limitazione della dispersione del flusso luminoso mediante utilizzo nell' I.P. di lamapade ad alta efficienza. — extra onere art. 16 c4 ter Dpr 380/2001, - nell'ipotesi di utilizzo delle possibilità derivanti dalla variante 7 - quantificato in ragione del 50% del minor costo delle oo.uu. – dovuto nel solo caso in cui le < opere (e per la relativa quota) non risultino compensate dagli oo.uu. 1^ da corrispondere per l'edificazione.

¹⁸ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 7 al P.R.G.C. approvata con D.C.C n. 67 del 30-09-2023.

Comparto CP-E6 ¹⁹

usi ammessi	r, c1 c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti nel comparto (14.325 mq) - fasce a verde alberato lungo la nuova viabilità e lungo viabilità esistente - collegamento all'area a parcheggio in fregio alla Via A. Moro per l'accesso alla Zc retrostante
Ss	6.245 8475 mq (le quantità che concorrono alla perequazione e che non sono individuate nelle tavole di Piano, potranno essere monetizzate per la realizzazione del parcheggio lungo la Via A. Moro su area già pubblica)
viabilità di progetto	- Completamento intersezione tra Via G. Torino e Via S. Marta e viabilità di connessione nord-sud per ovest-est sull'asse della strada Sedamyl con collegamento al comparto CP-E5 - viabilità privata di distribuzione interna
Sv	5.570 3340 mq (di cui 645 già pubbliche)
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	46.545 46495 mq (32.220 detratta la parte pubblica)
Zc	20.965 mq
It	0,6 mc/mq
V	19.330 mc
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo due piani fuori terra (tipologia a bassa densità) - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta lungo la nuova viabilità - gli interventi edilizi devono essere correttamente inseriti nel paesaggio, prevedere accorgimenti finalizzati a ridurre i consumi di energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili – limitazione della dispersione del flusso luminoso mediante utilizzo nell' I.P. di lampade ad alta efficienza. - extra onere art. 16 c4 ter Dpr 380/2001, derivante dalla variante 7 - quantificato in ragione del 50% del minor costo delle oo.uu. – dovuto nel solo caso in cui le < opere (e per la relativa quota) non risultino compensate dagli oo.uu. 1^ da corrispondere per l'edificazione.

¹⁹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 7 al P.R.G.C. approvata con D.C.C n. 67 del 30-09-2023.

Comparto CP-E7

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s1, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area a verde di quartiere collegata alla Chiesa della Consolata
Ss	9.170 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento dalla via Barge Vecchia alla via Giordana - viabilità privata di distribuzione interna
Sv	2.095 mq
stralci funzionali	Non ammessi
St	18.935mq
Zc	7.670 mq
It	0,7 mc/mq
V	13.225 mc
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - organizzazione dell'insediamento in relazione all'assetto dell'edificazione recente di via Giordana - percorsi pedonali da collegarsi alla rete

Comparto CP-E8

usi ammessi	r, c1, c4 - c5 - d, s2, s3,s14
usi prescritti	destinazioni c1, c2, c4 , d non inferiori al 5% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio all'area a servizi a verde centrale rispetto all'insediamento.
aree pubbliche	- aree a verde pubblico attrezzato verso l'area industriale in fregio alla nuova viabilità di raccordo tra la via Revello e via Barge vecchia - aree a verde e parcheggio in fregio alla viabilità di progetto - aree a servizi verde e parcheggio in asse alla viabilità centrale del SUE
Ss	22.740 mq
viabilità di progetto	- realizzazione di parte della viabilità di collegamento tra la via Barge Vecchia e la via Revello - tratti di distribuzione interna a servizio delle nuove aree residenziali connessi alla viabilità delle aree residenziali consolidate - raccordo terminale della viabilità esistente con la Via Barge Vecchia
Sv	7.220 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	58.750 58140 mq
Zc	28.790 28180 mq
It	0,6 mc/mq
V	35.250 34884 mc
prescrizioni	- SUE - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - edilizia pluripiano e/o a schiera fino ad un massimo di tre piani fuori terra (tipologia a media densità) - è ammessa la conservazione degli edifici esistenti eccedenti le potenzialità dell'area con scorporo della percentuale corrispondente di area Ss e Sv da cedere. In tal caso gli edifici esistenti potranno essere recuperati con interventi fino alla RSb. In caso di utilizzo completo della volumetria prevista dall'It, l'edificio esistente andrà demolito e detta volumetria verrà aggiunta al progetto del SUE. - deve essere garantita l'accessibilità attualmente esistente al lotto intercluso mediante passaggio interno alle aree a servizi - mapp.le 839 del Fg 63 (come individuato a ott. 2015): attribuzione nell'ambito del SUE sopra quota costi urbanizzazione e dismissione aree afferenti a mq 610 corrispondenti a sedime densità specifica C-d .²⁰

²⁰ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n° 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 del 29.09.2016.

Comparto CP- E9

usi ammessi	r, c1, c2 c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	destinazioni c1,c2,c4 , d non inferiori al 10% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio al collegamento via Barge vecchia- nuova viabilità nord.
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti nel comparto (130 mq) - aree destinate al completamento dell'area sportiva attrezzata zona stadio - fasce verdi lungo la nuova viabilità comprensive di spazi parcheggio da identificare in sede di SUE - area destinata all'ampliamento dell'area per istruzione (nido) esistente
Ss	33.900 mq
viabilità di progetto	- realizzazione di tracciato stradale di continuazione e collegamento della nuova viabilità dalla rotonda presso la circonvallazione fino all'incrocio con la via Barge Vecchia - raccordo nord-sud tra la via Barge vecchia e la nuova viabilità
Sv	9.510 mq (di cui 25 su aree già pubbliche)
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	85.240 mq (85.110 mq dedotta la parte pubblica)
Zc	41.700 mq
It	0,6 mc/mq
V	51.070 mc
prescrizioni	– SUE – edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie – edificazione organizzata secondo l'articolazione tipologica prevista nelle tavole di Piano – è ammessa la conservazione delle cubature esistenti eccedenti le potenzialità dell'area con scorporo della percentuale corrispondente di area Ss e Sv da cedere. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati con interventi fino alla RSb. In caso di utilizzo completo della volumetria ammessa l'edificio esistente andrà demolito e detta volumetria verrà recuperata nel progetto del SUE. – percorsi di collegamento con le aree residenziali del comparto CP-E8 e delle aree consolidate limitrofe – manutenzione di viabilità rurale esistente con asservimento all'uso pubblico ciclopedonale senza opere di trasformazione – inserimento edilizio della porzione ovest dell'intervento con particolare attenzione alle preesistenze esterne al comparto(area At) – applicazione delle limitazione di legge legate alla presenza dell'elettrodotto per la fascia interessata nell'area SLv

Comparto CP- E10

usi ammessi	r, c1, c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- fascia verde arborata a verde di filtro e connessione con le aree agricole e di rispetto verso il raccordo con la circonvallazione di dimensione non inferiore a m.20
Ss	13.290 mq
viabilità di progetto	- realizzazione di massicciata e sottoservizi per viabilità urbana principale-di raccordo tra la rotonda di attestamento della circonvallazione ovest e la via Pagno, che costituisce comunque previsione dell'impianto strutturale del PRGC quale infrastruttura urbana di rilevanza sovra comunale, ai sensi del 4° comma dell'art.17 LR56/77; - viabilità di distribuzione interna privata con accesso esclusivamente dalla viabilità pubblica in progetto da via Pagno del comparto CP-E1. Accesso alternativo provvisorio in sede di SUE da via Pagno in attesa della realizzazione di viabilità pubblica. Possibilità in aggiunta accesso definitivo in prossimità rotatoria Via dei Boschi/Via Pagno. ²¹
Sv	6.155 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	45.760 mq
Zc	26.315 mq
It	0,5 mc/mq
V	22.880 mc
prescrizioni	- SUE - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera a massimo due piani fuori terra (tipologia a bassa densità) - adattamento dell'insediamento alla morfologia del terreno senza rimodellazioni - rispetto dell'area di inedificabilità imposta dalla fascia B del PSFF

²¹ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n° 22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

Comparto CP-E11

usi ammessi	r, c1-2, c4, - c5, - d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- aree pubbliche relative alle strade 1000 mq - aree a verde pubblico attrezzata come filtro rispetto all'area industriale D2, posta in fregio alla nuova viabilità di raccordo tra la via Revello e via Barge Vecchia, organizzata su un sistema di filari alberati a viale - aree a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di progetto interna - fasce a verde attrezzata a viale lungo la via Revello (SLvi)
Ss	5.220 mq
viabilità di progetto	- realizzazione di parte della viabilità di collegamento tra la via Barge Vecchia e la via Revello in collegamento con il tratto del comparto CP-E8 -rotatoria di collegamento tra la nuova viabilità e la via Revello
Sv	3.790 mq (di cui 1060 già pubbliche nell'area della rotatoria)
stralci funzionali	Non ammessi
St	14.420 mq (13.360 mq detratta la parte pubblica)
Zc	5.410 mq
It	0,7 mc/mq
V	9.350 mc.
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - realizzazione di percorsi pedonali interni di connessione alle rete complessiva dei comparti limitrofi - raccordo progettuale con l'assetto distributivo delle volumetrie previsto dal comparto CP-E4 - rispetto degli allineamenti individuati - edilizia convenzionata minimo 40% da distribuirsi nelle diverse volumetrie

Comparto CP-E12

usi ammessi	r, c1 c4, c5, d, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche -o	- aree pubbliche esistenti nel comparto (170 mq) - area per urbanizzazioni secondarie : istruzione-plesso scolastico medie-elementari lungo la via della Croce - fasce a verde alberato lungo la nuova viabilità
Ss	30.880 mq
viabilità di progetto	- viabilità di distribuzione interna funzionale alla viabilità dei comparti confinanti
Sv	4.785 mq (di cui 75 su aree già pubbliche)
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	70.100 mq (69.930 detratta la parte pubblica)
Zc	34.265 mq
It	0,6 mc/mq
V	41.960 mc
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo tre piani fuori terra (tipologia a media densità); - edilizia convenzionata minimo 20% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta lungo la nuova viabilità

18.9 Il Piano individua inoltre, nei casi di minore complessità ed estensione, aree di completamento soggette a IEU, per le quali vengono applicati i meccanismi perequativi in sintonia con i comparti di cui ai commi precedenti.

Vigono per dette aree le prescrizioni di cui ai commi 18.2, 18.3 esclusa la lettera a), 18.4, 18.5, 18.7. Le aree non potranno essere oggetto di stralci funzionali.

IEU-3

usi ammessi	r, s3, s14
aree pubbliche	aree a verde pubblico con parte a parcheggio di rispetto e riqualificazione della viabilità di accesso da via Revello e di raccordo tra la via Revello e via Barge vecchia
Ss	1.140mq
viabilità di progetto	-
Sv	-
St	2.850 mq
Zc	1.710 mq
It	0,4 mc/mq
V	1.140 mc
prescrizioni	- IEU unico - edilizia mono-bifamiliare e/o a schiera fino ad un massimo di due piani fuori terra (tipologia a bassa densità)

IEU-4

usi ammessi	r, s3, s14, d
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti 780 mq - fasce verdi lungo la nuova viabilità comprensive di spazi parcheggio - area a verde pubblico da connettere con il comparto CSP-3
Ss	1.515 mq
viabilità di progetto	- tratto di viabilità urbana da connettere al comparto CSP- 3 - viabilità interna di distribuzione da connettere al comparto CSP-3
Sv	540 mq
St	4.810 mq (4.030 mq dedotte le aree pubbliche 780 mq)
Zc	1.975 mq
It	0,6 mc/mq
V	2.420 mc.
prescrizioni	- IEU unico - edilizia pluripiano e/o a schiera fino ad un massimo di tre piani fuori terra (tipologia a media densità) - obbligo di accesso dalla nuova viabilità prevista

IEU-5

usi ammessi	r, s3, s14
aree pubbliche	- aree a verde pubblico in fregio al canale a completamento del sistema Rio Torto, canale Bedarello - area a verde e a parcheggio di completamento per l'area esistente lungo la via Bodoni
Ss	1.095 mq -detratti 48 mq destinata Spv ²²
viabilità di progetto	-
Sv	-
St	2.580 mq
Zc	1.485 mq
It	0,5 mc/mq
V	1.290 mc
prescrizioni	- IEU unico - edilizia mono-bifamiliare e/o a schiera fino ad un massimo di due piani fuori terra (tipologia a bassa densità)

IEU-6

usi ammessi	r, s3, s14
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti 195 mq - aree a verde pubblico con funzione di filtro rispetto all'area ferroviaria
Ss	1.545 mq
viabilità di progetto	accessibilità prevista dalla via Lagnasco
Sv	-
St	5.640 mq (4.555 mq esclusa area At)
Zc	3010 mq
It	0,4 mc/mq
V	1.820 mc.
prescrizioni	- IEU unico comprendente l'area At - area At esistente (mq. 890) con obbligo di conservazione del volume edilizio abitativo. - demolizione dei fabbricati presenti sulla Zc. - edilizia mono-bifamiliare e/o a schiera fino ad un massimo di due piani fuori terra (tipologia a bassa densità) in Zc - obbligo di accesso dalla via Lagnasco - obbligo arretramento recinzione lungo la via Lagnasco di 4 m. in area At

²² Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n° 16 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 35 del 18.05.2022.

Art. 19 - Comparti dei grandi servizi (F)

19.1. Stazione

Comparto destinato ai servizi ferroviari, individuato in cartografia con la sigla F1, per la realizzazione delle attrezzature, infrastrutture e servizi per l'intermodalità tra il trasporto su gomma ed il trasporto su ferro, composto dall'area dei sedimi ferroviari e dall'area della stazione di Saluzzo, soggetto alle prescrizioni di cui alla successiva scheda.

usi ammessi	ri nel limite del 20% della superficie utile lorda totale consentita nell'ambito nel comparto, da localizzare in - 'C' e/o 'B', (c1, c2 nei limiti del Titolo VI ,c4,c7, d) da localizzare in B, (s3, s9, s10, s12, s13, s15b-c) localizzabili intero comparto
usi prescritti	s13 in area 'A' (zona SGc e SGp parte)
aree pubbliche	– area a parcheggio pubblico esistente e confermata del nel piazzale antistante la stazione con possibilità per parte di localizzare s13 – aree a parcheggio pubblico da ricavare nell'area indicata con lettera A) su copertura o in struttura con numero di posti auto non inferiore ai 200 90- 70 ²³ – aree a parcheggio per i servizi di cui alla lettera C) – collegamento mediante passerella pedonale con la via Pignari dalla piazza della Stazione a carico C) – D) aree a verde pubblico da ricavare lungo il canale in fregio alla zona residenziale della via Pignari di cui alla lettera d D'.
Ss	36.300 mq
viabilità di progetto	- accessibilità all'area di cui alla lettera e C) dalla via Pignari
stralci funzionali	SUE, limitati e distinti per le zone: 'A' - 'C' congiuntamente a 'D'. Intervento singolo in 'B' con monetizzazione dotazione servizi.
St	70.800 mq compresi i sedimi ferroviari
prescrizioni	– recupero dei volumi della stazione di cui alla lettera b B' per gli usi ammessi nel rispetto dell'art. 38 delle NTA, – realizzazione di area destinata al movicentro s13 da cedere al Comune a scomputo delle somme dovute per urbanizzazione secondaria (area interscambio scambio ferro-gomma) e autostazione ATI privata anche con accesso su parte di s13 nelle aree di cui alla lettera 'A' con parametri edilizi specifici: UT= 1,5 0,8 ²⁴ mq/mq, (st riferita a sola SGc) RC=100%, H= 3 pft e comunque non superiore a quella della stazione FS, residenza limitata a n° 1 2 ²⁵ unità pertinenziale max 150 mq, edificabilità ammessa fino a limite Area SGc: fronte p.zza e lato SGim, localizzabile s13 anche con struttura in parte di SGp,

²³ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 48 del 26-7-23

²⁴ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 48 del 26-7-23

²⁵ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 48 del 26-7-23

	parcheggi privati pertinenziali: 1/10 di SGc, con contestuale realizzazione del parcheggio pubblico di cui sopra, – realizzazione a carico di “A”: - rotatoria e adeguamento viabilità su C.so Roma, - sottopasso/sovrappasso pedonale di C.so Roma.”²⁶ – eventuali interventi sull’area e C’ devono comprendere anche il recupero contestuale dell’esistente struttura ex ferroviaria (piattaforma), – riqualificazione e riorganizzazione funzionale dell’area a parcheggio pubblico della piazza della stazione, – riqualificazione ambientale e sistemazione a verde pubblico della fascia lungo il canale, da connettere funzionalmente con la retrostante zona di via Pignari e con l’area della stazione (passerella), – “valutazione previsionale di impatto acustico per intervento s13 e stazione in “A”, – corretto inserimento paesaggistico degli interventi, adozione accorgimenti finalizzati a minimizzare i consumi di energia L.R. 13/2007 ed a salvaguardare la qualità delle risorse idriche - spazi verdi con essenze autoctone”²⁷.
--	---

19.2. Cimitero

Comparto, individuato in cartografia con la sigla F2, è destinato ai servizi cimiteriali comprensivi dell’area attualmente interessata dal cimitero esistente, delle aree di futuro sviluppo e delle relative aree a verde di rispetto, da attuarsi alle seguenti condizioni:

- a. gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell’art. 13, sono i seguenti: s15a, s3, s5. Le aree per servizi a parcheggio e a verde sono normate al successivo art.27;
- b, sono ammessi tutti i tipi di intervento in relazione alle necessità ed ai vincoli del Piano cimiteriale.

19.3.Ospedale

Comparto, individuato in cartografia con la sigla F3, destinato ad ospitare il sistema di servizi sanitari integrati previsto dalla pianificazione sanitaria regionale.

- a, gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell’art. 13, sono i seguenti: s2, s4, s14.
- b, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei vincoli di tutela di cui all’art.38 ed in deroga ai parametri edilizi di cui all’art.27.4. Detti interventi potranno essere attuati con intervento edilizio diretto o con Piano di Recupero nel rispetto dei seguenti due parametri:
 - esigenze organizzative della struttura ospedaliera,
 - esigenze dell’amministrazione comunale per quanto riguarda le relazioni funzionali con il contesto urbano di appartenenza.

Art. 20 - Comparti specializzati del terziario e dell’industria (D)

²⁶ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 20 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

²⁷ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 6 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 45 del 17.06.2015.

20.1. Nei comparti D sono ammessi i seguenti usi propri in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- r limitatamente ad un alloggio per unità locale con SUL massima 200 mq, in eccedenza rispetto agli indici fissati. La condizione pertinenziale di tali abitazioni deve essere garantita da un minimo di area di riferimento fondiario produttivo non inferiore a mq. 500, elevati a mq. 1.000 in caso di suddivisione successiva di aziende esistenti.
- i1, i2, i3, i4, i5,
- d, e10
- c1 - c2- c3 nei limiti del Titolo VI, c4, c5, c6, c8, c9
- s3, s9, s10, s14;

Sono ammessi solo se esistenti:

- r,
- ri,;
- i7;
- s7, s8.

20.2. Nel comparto sono ammessi tutti i tipi di intervento con le seguenti prescrizioni quantitative:
a, nelle aree edificate come nei lotti liberi, ad esclusione di quelle ricadenti in schede di prescrizione specifica, si applicano i seguenti parametri:

- D1: Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,7 mq/mq, Rc massimo 60%, per le parti in ampliamento H massima 11 mt e n.p.ft.3. Nel caso di costruzione in aderenza per almeno la metà di un fronte a fabbricati esistenti potrà essere mantenuta la stessa altezza.
- D2 : Ut = 0,5 mq/mq, Rc massimo 50%, per le parti in ampliamento H massima 8,5 mt e n.p.ft.3. Nel caso di costruzione in aderenza vale quanto per D1.

L'altezza fabbricativa massima fuori terra può essere superata in deroga ai parametri prescritti per la realizzazione di impianti tecnologici di servizio alle attività produttive. Possono essere realizzate porzioni interrato esclusivamente al di sotto delle volumetrie fuori terra e nei limiti di cui al successivo Titolo IV e capo II.

b, sono ammessi aumenti 'una tantum', alle condizioni di cui al comma 16.2, fino al 20% della volumetria esistente destinati unicamente a funzioni ammesse per le attività esistenti e con l'esclusione dell'insediamento di nuove attività. La volumetria esistente comprende ogni volume fuori terra con esclusione quindi degli interrati. Tali ampliamenti potranno essere realizzati per estensione e/o per sopraelevazione ed in tal caso non potrà superare quella prevista dal comparto o quella del fabbricato a maggiore altezza esistente.

c, nel caso di aree regolarmente edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici sopra stabiliti, è consentito, oltre quanto ai commi precedenti, il mantenimento della superficie utile lorda preesistente in tutti gli interventi ristrutturativi e la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa da quella originale purchè il Rc risultante non superi il 70%.

d, in caso di interventi di completamento o nuova costruzione è sempre prevista una fascia perimetrale di adeguata dimensione e densamente arborata; la fascia è da prevedere esclusivamente verso i confini dell'area di intervento che non affaccino su aree destinate a servizi per il verde pubblico e su aree a destinazione produttiva.

20.3. Le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della L.R.56/77 e all'art.10 delle presenti NTA, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Gli usi di tipo c gli standard di cui al Titolo VI devono essere garantiti sull'area.

Sono ammesse modifiche per le aree a servizi esistenti, ai fini di una riqualificazione delle stesse, alle condizioni seguenti:

- convenzionamento con il Comune,
- mantenimento delle quantità esistenti,
- rilocalizzazione in aree previste dal Piano rese disponibili dai privati,
- oneri a carico dei privati,
- ammissibilità di monetizzazioni solo per i servizi non cartografati.

20.4 Nei comparti D è consentito l'intervento edilizio diretto mediante cessione delle aree per servizi da standard con le modalità di cui all'art. 10.

20.5. Gli edifici residenziali, esistenti in aree classificate come tessuto produttivo esistente, che non siano stati realizzati a pertinenza di attività produttive, ove non trasformati per usi previsti potranno essere mantenuti e potranno essere oggetto di interventi fino all'aumento di un tantum del 20% del volume dell'edificio esistente, con incremento dell'area di pertinenza catastale asservita, da definire in sede di progetto con l'Amministrazione, fino ad un massimo del 100%. Tali interventi devono prevedere sempre lo scomputo di detta area dal bilancio del comparto produttivo di appartenenza e la realizzazione a carico dell'area produttiva di adeguate fasce di compatibilizzazione di dimensione non inferiore a mt10. Le trasformazioni di uso orientate agli usi propri ammettono la conservazione della Sul preesistente.

20.6. Nelle aree di espansione, individuate nelle tavole di piano come comparti a prescrizione specifica con apposita simbologia, si applicano le disposizioni di cui agli artt. dal 18.3 al 18.7 e 20.2 lettera d). Vigono inoltre i termini perequativi di cui all'art.18.2 con la seguente specifica :

- il rapporto costante in ogni singolo comparto tra la edificabilità consentita da realizzare nelle zone di concentrazione e le aree a destinazione pubblica è stabilito pari al 30% della St
- Nelle aree, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal Piano, si applica l'art.7.4.

Le schede dei comparti a prescrizione specifica sono le seguenti:

Comparto CP-D1:

usi ammessi	i1, i2, i3, i4, i7, i5, i7, d, c4, c5, c6, c8, c9, s3, s14;
usi prescritti	-
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti nel comparto 3.570 mq - fasce a verde di mitigazione lungo la viabilità e lungo il Rio Tagliata - collegamenti ciclopedonali in sede protetta come indicati in tavole di piano in connessione con la rete complessiva dei percorsi urbani e periurbani - fasce a verde di mitigazione con piantumazioni a filare lungo la via Pignari
Ss	9570 5675 mq
viabilità di progetto	- ampliamento viabilità di raccordo tra la via Grangia Vecchia e la Via Pignari - mantenimento della viabilità minore di collegamento tra la via Grangia Vecchia e la via Pignari
Sv	2.030 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	42.310 mq 41.851 mq 27752 mq (38.740 38.281 mq 26241 mq escluse le aree pubbliche) (ai fini della verifica della consistenza "SUL" concorre la superficie teorica definita di 38740 mq corrispondente alla perimetrazione del comparto alla data di approvazione regionale del PRGC)
indici territoriali di ambito	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 40%.
Zc	27170 18536 mq
SUL	30990 20990 mq
prescrizioni	- SUE - parametri dimensionali: h max =11 m., n.3 p.f.t. - accessibilità veicolare e sistema degli ingressi del comparto esclusivamente dalla Via Pignari. - realizzazione di raccordo interno con superamento del Rio Tagliata da verificare ai sensi del titolo IV capo II delle NTA - obbligo di concorso in quota proporzionale agli oneri aggiuntivi pregressi per la viabilità realizzata dal Comune in Via Pignari - possibilità di mantenimento usi e consistenze in atto con incremento 20% per i fabbricati in contrasto con la destinazione di zona nel limite della pertinenza cartografica catastale con incremento della stessa fino al 100%. In sede di attuazione di SUE dovrà essere scomputata l'area di pertinenza di cui sopra e relativa potenzialità edificatoria e realizzata zona filtro a carico insediamento. Interventi superiori alla MS sono realizzabili dopo definizione della zona pertinenza²⁸

-
- parametrare i costi di urbanizzazione (da computarsi facendo concorrere gli oneri di realizzazione OO.UU in D-e) con riferimento alla sommatoria “St” comparto CP-D1 ed area D-e, attribuzione a quota parte mappale “89” del Fg.58 ricompresa in CP-D1 degli oneri propri e di quelli di spettanza di “D-e” detratta quota relativa a realizzazione OO.UU. in D-e
 - progettazione degli insediamenti produttivi/commerciali, tendendo al miglioramento e riqualificazione delle aree di interesse secondo obiettivi di qualità ambientale con recepimento delle linee guida di cui alla DGR 30-13616 del 22-03-2010 e con limitazione della dispersione dei flussi luminosi nell’ I.P.²⁹

²⁸ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 8° comma n°1 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 86 del 14.12.2012.

²⁹ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 del 29.09.2016.

Comparto CP-D2 usi ammessi	i1, i2, i3, i4 , i7, i5,i7, d, ,c4, c5, c6, c8, s3,s14;
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area verde lungo il rio Bealerasso in continuità con il SUE residenziale CP-E4 - aree a verde lungo la nuova viabilità di collegamento tra via Barge vecchia e via Revello e lungo la via Revello - collegamenti ciclopedonali in sede protetta come indicati in tavole di piano in connessione con la rete complessiva dei percorsi urbani e periurbani
Ss	9.650 5.030 mq 3.813 mq
viabilità di progetto	-
Sv	-
stralci funzionali	Non ammissibili
St	27.215 16.760 mq 12.710 mq
indici territoriali di ambito	Ut = 0,5 mq/mq Rc = 40%.
Zc	10.560 11.730 mq 8.897 mq
SUL	13.610 8.380 mq 6.355 mq
prescrizioni	- SUE - parametri dimensionali: h max =10 m , n.3 p.f.t. - edificazione allineata rispetto all'esistente lungo la Via Revello - realizzazione di viale alberato lungo la via Revello - rispetto della classe acustica IV, per l'attività insediabile.³⁰ edificazione residenza pertinenziale al produttivo (art 20.1) anche con unità indipendente dallo stesso, secondo forme corrispondenti all'architettura contemporanea. applicazione in sede di SUE degli Indirizzi di cui alle 'Misure di mitigazione' della Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante 14 declinandoli in funzione delle scelte progettuali rispettando le seguenti prescrizioni: • utilizzo dei sistemi di recupero delle acque meteoriche ai sensi del PRG , per lo stoccaggio delle acque di prima pioggia in presenza di fenomeni metereologici acuti per bilanciare la risposta di non assorbimento dei suoli impermeabili, • realizzazione delle parti a verde sia privato che pubblico con le seguenti specifiche: - fasce a verde perimetrale sul fronte del Beralasso da realizzare con siepe arbustiva monospecie (autoctona) a taglia alta con fascia laterale inerbita a prato, - aree a verde pubblico verso via Revello con sistemazioni ad aiuole a tappezzanti erbacee e/o macchie arbustive multispecie (ornamentali) a taglia media con aree laterali inerbita a prato, - aree a verde pubblico verso la futura nuova viabilità da realizzare con prati e piantumazioni di essenze ad lato fusto al fine di definire barriere

³⁰ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 8° comma n°4 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 78 del 26.11.2015.

	acustiche visive per le aree limitrofe, • esclusione di attività che producano emissioni incompatibili, sia atmosferiche che nei suoli, con le aree agricole limitrofe e applicazione delle misure di prevenzione e riduzione di cui alla AUA/AIA, • definizione dei nodi di innesto con particolare attenzione alla movimentazione dei mezzi pesanti e all'incrocio con la viabilità ordinaria , - utilizzo di tipologie edilizie coerenti, evitando scelte architettoniche disomogenee e reciprocamente fuori scala rispetto al contesto produttivo e residenziale esistente.³¹
--	---

³¹ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n°14 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 19 del 02.4.2019.

Comparto CP-D3 nord

usi ammessi	i1, i2, i3, i4 , i7, i5,i7, d, ,c4, c5, c6, c8, c9, s3,s14;
usi prescritti	-
aree pubbliche	- fasce a verde di mitigazione lungo la Circonvallazione e lungo la via Lagnasco — collegamenti ciclopedonali in sede protetta come indicati in tavole di piano in connessione con la rete complessiva dei percorsi urbani e periurbani
Ss	8.755 mq 3.226 mq
viabilità di progetto	-
Sv	5.570 mq 1.878 mq
stralci funzionali	Non ammessi Ammissibili stralci funzionali
St	47.750 47.262 mq (ai fini della verifica della consistenza “SUL” concorre la superficie teorica definita di 47750 mq corrispondente alla perimetrazione del comparto alla data di approvazione regionale del PRGC) 15.640 mq
indici territoriali di ambito	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60%.
Zc	33.430 mq 10.536 mq
SUL	38.205 mq 12.608 mq
prescrizioni	— SUE esonerato dagli adempimenti preliminari di VAS — parametri dimensionali: h max =11 m , n.3 p.f.t. — accessibilità veicolare e sistema degli ingressi del comparto esclusivamente dalla Via Pignari. prioritariamente dalla viabilità interna di comparto — obbligo di concorso in quota proporzionale agli oneri aggiuntivi pregressi per la viabilità realizzata dal Comune in Via Pignari.³² — rispetto dei fili di allineamento verso la tangenziale est, in funzione delle superfici coperte realizzate, — dotazione di sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi delle norme di settore, — realizzazione delle parti a verde sia privato che pubblico con le seguenti specifiche: — fasce a verde perimetrale in area privata da realizzare con siepe arbustiva monospecie (autoctona) a taglia alta con fascia laterale inerbita a prato, — area a verde pubblico di mitigazione verso la tangenziale est da realizzare con filare arboreo con specie ornamentale terza grandezza (nel rispetto delle distanze di rispetto stradale) con fascia a prato fiorito e macchie arbustive multispecie (ornamentali) a taglia media e/o aiuole a tappezzanti erbacee, — aree a verde pubblico verso via del Carrè nuovo tracciato da realizzare mediante sistemazioni ad aiuole a tappezzanti erbacee e/o macchie arbustive

³² Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 8° comma n°1 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 86 del 14.12.2012.

	multispecie (ornamentali) a taglia media con aree laterali inerbita a prato. —utilizzo della rete del verde di arredo dei parcheggi e delle aree a verde per funzioni di filtro vegetale per rallentare i tempi di corrivazione e per ridurre l'impatto inquinante dei deflussi meteorici, —esclusione di attività che producano emissioni incompatibili con le aree agricole limitrofe e applicazione delle misure di prevenzione e riduzione di cui alla AUA/AIA, —definizione dei nodi di innesto con particolare attenzione alla movimentazione dei mezzi pesanti e all'incrocio con la pista ciclabile , —utilizzo di tipologie edilizie coerenti e modulari nei diversi lotti di intervento secondo le seguenti prescrizioni: —manto di copertura degli edifici a quota inferiore rispetto ai pannelli di facciata, —altezza minima sotto piano di imposta copertura maggiore mt. 6, —fronte viabilità pubblica pannelli di facciata finiti in graniglia colorata o in seminato colorato, —coperture progettate per accogliere gli eventuali impianti per la produzione di energia da fonti alternative, —utilizzo di cartellonistica e pubblicitaria con sagome contenute definita in fase di progetto, —utilizzo prioritario di recinzione unitarie da integrare con il sistema del verde di fascia, —illuminazione pubblica con lampade ad alta efficienza riducendo al minimo i punti luce esterni e le torrifaro, —collegamento in sicurezza del sottopasso di Via del Carrè alla Via Bovo attraverso la viabilità interna di comparto.
--	--

Comparto CP-D3 sud

usi ammessi	i1, i2, i3, i4 , i7, i5,i7, d, ,c4, c5, c6, c8, c9, s3,s14;
usi prescritti	-
aree pubbliche	- fasce a verde di mitigazione lungo la Circonvallazione e lungo la via Lagnasco
Ss	6.426 mq
viabilità di progetto	-
Sv	3.970 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali
St	32.110 mq
indici territoriali di ambito	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60%.
Zc	21.714 mq
SUL	25.597 mq

prescrizioni	— SUE esonerato dagli adempimenti preliminari di VAS — parametri dimensionali: h max =11 m , n.3 p.f.t. — accessibilità veicolare e sistema degli ingressi prioritariamente dalla viabilità interna di comparto. — obbligo di concorso in quota proporzionale agli oneri aggiuntivi pregressi per la viabilità realizzata dal Comune in Via Pignari. — rispetto dei fili di allineamento verso la tangenziale est, in funzione delle superfici coperte realizzate, — dotazione di sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi delle norme di settore, — realizzazione delle parti a verde sia privato che pubblico con le seguenti specifiche: — fasce a verde perimetrale in area privata da realizzare con siepe arbustiva monospecie (autoctona) a taglia alta con fascia laterale inerbita a prato, — aree a verde pubblico verso la via Lagnasco da realizzare con prati e piantumazioni di essenze ad lato fusto al fine di definire barriere acustiche visive per le aree limitrofe, — area a verde pubblico di mitigazione verso la tangenziale est da realizzare con filare arboreo con specie ornamentale terza grandezza (nel rispetto delle distanze di rispetto stradale) con fascia a prato fiorito e macchie arbustive multispecie (ornamentali) a taglia media e/o aiuole a tappezzanti erbacee, — utilizzo della rete del verde di arredo dei parcheggi e delle aree a verde per funzioni di filtro vegetale per rallentare i tempi di corrivazione e per ridurre l'impatto inquinante dei deflussi meteorici, — esclusione di attività che producano emissioni incompatibili con le aree agricole limitrofe e applicazione delle misure di prevenzione e riduzione di cui alla AUA/AIA, — definizione dei nodi di innesto con particolare attenzione alla movimentazione dei mezzi pesanti e all'incrocio con la pista ciclabile , — utilizzo di tipologie edilizie coerenti e modulari nei diversi lotti di intervento secondo le seguenti prescrizioni: — manto di copertura degli edifici a quota inferiore rispetto ai pannelli di facciata, — altezza minima sotto piano di imposta copertura maggiore mt. 6, — fronte viabilità pubblica pannelli di facciata finiti in graniglia colorata o in seminato colorato — coperture progettate per accogliere gli eventuali impianti per la produzione di energia da fonti
--------------	---

	alternative, — utilizzo di cartellonistica e pubblicitaria con sagome contenute definita in fase di progetto, , — utilizzo prioritario di recinzione unitarie da integrare con il sistema del verde di fascia, — illuminazione pubblica con lampade ad alta efficienza riducendo al minimo i punti luce esterni e le torrifaro.³³
Comparto CP-D4:	
usi ammessi	i3, ,i7, d, c1 - c2- c3 nei limiti del Titolo VI , c4, c5, c6, c8, c9, s3,s14;
	-
usi prescritti	- destinazioni d'uso ammesse rientranti esclusivamente nella classe IV di livello acustico
aree pubbliche	- area pubblica esistente 2600 5083mq - fasce a verde di mitigazione con piantumazione a filare lungo la circonvallazione e lungo la via Savigliano - area a verde lungo il Rio Tagliata
Ss	9.800 9874 mq
viabilità di progetto	- realizzazione della rotonda di raccordo tra la Via Savigliano, la strada Antica di Scarnafigi - viabilità interna privata di SUE
Sv	600 4058 mq
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali (quote aree servizi e viabilità valutate congiuntamente)
St	37.300 32130 mq (34.700 27047 dedotta la parte pubblica)
indici territoriali di ambito	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60 %.
SUL	27.760 21637,60 mq
Zc	24.300 18198 mq
prescrizioni	– SUE – parametri dimensionali: h max = 8 m , n.2 p.f.t. demolizione dei volumi esistenti nel comparto – accessibilità veicolare alle aree esclusivamente dalla viabilità interna con possibilità di accessi diretti sulla viabilità esterna qualora autorizzati dall'amm.ne P.le se di competenza, fruibili da parte dell'intero comparto, da prevedersi e realizzarsi a favore di tutto il comparto o sub comparti in caso di attuazione per stralci funzionali. - realizzazione di fronte edilizio unitario omogeneo verso la rotonda e circonvallazione. - scomputo da oneri di urbanizzazione secondari dovuti per interventi edilizi della quota di extra-oneri di cui alla scheda area D-g (indipendentemente dalla sua realizzazione)³⁴

³³ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 10 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 54 del 29.09.2016.

³⁴ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

20.7 Nelle aree produttive individuate nelle tavole di Piano come comparti speciali con apposita simbologia, vigono integralmente le prescrizioni di cui all'art.25.

20.8. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti D le aree definite ' a densità specifica'. Per tali aree, vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto ed i disposti del comma 16.8:

area D-a:

Usi ammessi:

- tutti gli usi previsti per i comparti D
- r max 240 mq (su due unità abitative)

Ut= 1,00 mq/mq

RC= 0,60 mq/mq

Altezza massima: m.11

n.piani 3

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni :

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 28ES04 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard

area D-b:

Usi ammessi:

~~—d, c1, c2, ri1, i1, i2, i3, i4, i5, s (tutte)~~

~~—r massimo 30%~~

Vigono le prescrizioni di destinazione d'uso di cui alla scheda normativa 19ET01

Ut= 1,00 mq/mq

Altezza massima: m.10,5³⁵

n. piani 3

edificazione parcheggi in interrato fino a limite viabilità interna comparto CS-11

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni:

- vigono tutte le le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 19ET01 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard

area D-c:

Usi ammessi:

—tutti gli usi previsti per i comparti D di cui 30% per destinazioni di tipo d e tipo c con la limitazione al 20% di destinazioni commerciali c1,c2,c3 non connesse

—r max 240 mq (su due unità abitative destinate all'uso esclusivo dell'attività)

Ut= 1,00 mq/mq

Rc= 0,50 mq/mq (calcolato sulla Superficie territoriale)

Altezza massima: m.8,5

n.piani 2

sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Ampliamento volumetrico ammesso: 20 % esistente

³⁵ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 12° comma n° 2 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 75 del 30.09.2013.

Distanza dalla viabilità m.20

Prescrizioni:

- vigono in ogni caso le convenzioni in essere ai sensi dell'art 46 e tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alle schede normative 56ES02 del PRG previgente nonché i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard

area D-c:

Usi ammessi:

- tutti gli usi previsti per i comparti D di cui 30% per destinazioni di tipo d e tipo c con la limitazione al 20% di destinazioni commerciali c1,c2,c3 non connesse
- r max 240 mq (su due unità abitative destinate all'uso esclusivo dell'attività)
 $U_t = 1,00 \text{ mq/mq}$ **0,5 all'interno della Superficie Territoriale generata dalla variante 15 al PRGC**
 $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$ (calcolato sulla Superficie territoriale)
 Altezza massima: m.8,5
 n.piani 2
 sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC
 Ampliamento volumetrico ammesso: 20 % esistente **(in condizione saturazione indice)**
 Distanza dalla viabilità m.20

Prescrizioni:

- vigono, **limitatamente alla relativa area di riferimento, in ogni caso** le convenzioni in essere ai sensi dell'art 46 e tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alle schede normative 56ES02 del PRG previgente nonché i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards, **fatto salvo l'ampliamento 20% in condizione di saturazione potenzialità convenzionamento. Ampliamenti fabbricativi all'interno della Superficie Territoriale generata dalla variante 15 al PRGC secondo parametri urbanistici di area con monetizzazione dotazione a standards generata, con rispetto rapporto di permeabilità per comparti di tipo D (10% di Sf) e criteri prestazionali art.11.18 NTA e ambientali di cui agli art. 73-96 R.E. Utilizzo di tipologie edilizie coerenti.**
- **extra onere art. 16 c.4ter Dpr 380/2001, per ampliamenti fabbricativi all'interno della Superficie Territoriale generata dalla variante 15 al PRGC secondo importo di cui al cap. 1.5b variante15.**³⁶

area D-d:

Usi ammessi:

- i4 di cui un massimo del 20% complessivo per destinazioni r, d, c, i, ri1, s (le destinazioni d, c, ri1 sono ammesse solo se funzionalmente collegate ed a servizio e supporto degli impianti della destinazione i4)
 $U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$
 Altezza massima: m.13,5 m
 n.piani 4
 sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC
 Ampliamento volumetrico ammesso: 20 % esistente
 Distanza dalla viabilità m.30

Prescrizioni :

- vigono in ogni caso le convenzioni in essere ai sensi dell'art 46 e tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alle schede normative 56EP01 del PRG previgente nonché i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standard

³⁶ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 15al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 69 del 11.11.2020.

- dotazione aggiuntiva di standard pari a 0,25 mq ad uso parcheggio per ogni mq di suolo occupato da fabbricazioni previste
- obbligo di riqualificazione paesaggistica dell'area da realizzare sulla base di specifico progetto in sede di richiesta di titolo abilitativo per ampliamento della consistenza fabbricativa.
- **Riduzione superficie territoriale rispetto perimetrazione anno 2012 di mq 105 a fronte variante parziale** ³⁷

area D-e:

- **St : 14558 mq (12499 mq escluse le aree pubbliche) Ss:3895 (incluso tratto st. carrè) Zc: 8604**
Usi ammessi:
- **tutti gli usi previsti per il comparto CP-D1**
- **possibilità di mantenimento usi e consistenze in atto con incremento 20% per i fabbricati in contrasto con la destinazione di zona con obbligo monetizzazione relativa quota standards.**
- **Ut= 0,8 mq/mq**
RC= 0,40 mq/mq
Altezza massima: m.11
n.piani 3
sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione NC

Prescrizioni :

- **Attuazione con PdC convenzionato art. 49 L.R.U.**
- **Obbligo sistemazione sedime di via G. Vecchia interno perimetrazione – Obbligo realizzazione SGv –sistemazione ambientale con superficie a prato in misura non < 80% - residuo 20% ammesso parcheggio,**
- **extra onere art. 16 c4 ter Dpr 380/2001, (variante 9) - quantificato per ogni mq di “St” in ragione del 50% del maggior valore derivante dall’esonero dell’obbligo di SUE – (50% del valore IMU CP-D1 senza detrazione 2,5% e con detrazione) da corrispondere con l’intervento minimo “ampliamento fabbricativo con utilizzo di indici”.**
- **progettazione degli insediamenti produttivi, tendendo al miglioramento e riqualificazione delle aree di interesse secondo obiettivi di qualità ambientale con recepimento delle linee guida di cui alla DGR 30-13616 del 22-03-2010 e con limitazione della dispersione dei flussi luminosi nell’ I.P.** ³⁸

area D-f:

- **St : 1767 mq Ss:648 Zc: 1119**
Usi ammessi: tutti gli usi previsti per il comparto D
- **possibilità di mantenimento usi e consistenze in atto con incremento 20% per i fabbricati in contrasto con la destinazione di zona con obbligo monetizzazione relativa quota standards.**
- **Ut= conferma consistenza in atto, ammesso ampliamento “una tantum” art. 20.2b.**
Altezza massima: conferma altezze in atto

Prescrizioni :

- **Attuazione con PdC convenzionato art. 49 L.R.U.**
- **Obbligo sistemazione Sti con parcheggi in linea lungo viabilità anche insistenti in parte su sedime già pubblico, realizzazione percorrenza pedonale/marciapiede da viale alberato a “curva” Via Savigliano.**
- **extra onere art. 16 c4 ter Dpr 380/2001, (variante 9) – ragguagliato alle OO.UU di cui al punto precedente.**

³⁷ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 19 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. del .

³⁸ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 del 29.09.2016.

- **progettazione degli insediamenti produttivi/commerciali, tendendo al miglioramento e riqualificazione delle aree di interesse secondo obiettivi di qualità ambientale con recepimento delle linee guida di cui alla DGR 30-13616 del 22-03-2010 e con limitazione della dispersione dei flussi luminosi nell' I.P.**³⁹

area D-g:

- **St : 4537 mq Ss: 876 di cui 493 pubblici Zc: 3661**
Usi ammessi: tutti gli usi previsti per i comparti D - r limitatamente ad un alloggio per unità locale con SUL massima 200 mq, in eccedenza rispetto agli indici fissati. La condizione pertinenziale di tali abitazioni deve essere garantita da un minimo di area di riferimento fondiario produttivo non inferiore a mq. 500, elevati a mq. 1.000 in caso di suddivisione successiva di aziende esistenti.
- **possibilità di mantenimento usi e consistenze in atto**
- **Ut= 0,8 mq/mq, Rc = 60 %. Altezza massima: 8m, n.2 p.f.t.**

Prescrizioni :

- **Attuazione con IEU per interventi superiori alla manutenzione straordinaria distinti tra mapp.le 65 e (494+527) con obbligo dismissione/assogg uso pubblico e realizzazione STi insistenti sui rispettivi IEU. IEU mapp.le 65 realizzazione in aggiunta area STi su sedime pubblico verso rotatoria. Realizzazione e ass. ad uso pubblico standard a parcheggio fronte viabilità interna già pubblica. Monetizzazione quote mancanti standard (base valore monetiz comparto CP-D4).**
- **STi lungo viabilità con percorrenza pedonale/marciapiede.**
- **extra onere da corrispondere all'Amm.ne ragguagliato al conguaglio dismissione aree a servizi e viabilità alla concorrenza della quota parte derivante da originaria appartenenza a SUE CP-D4, base valore di monetizzazione comparto CP-D4.**
- **extra onere da corrispondere all'Amm.ne ragguagliato al conguaglio realizzazione aree a servizi e viabilità alla concorrenza della quota parte, derivante da originaria appartenenza a SUE CP-D4 .**
- **progettazione degli interventi di riqualificazione edilizia e di nuovo impianto tendendo al miglioramento delle aree di interesse secondo obiettivi di qualità ambientale ed architettonica.**⁴⁰

20.9 In tutte le aree a destinazione produttiva di cui al presente articolo, deve essere sempre prevista, in caso di nuova costruzione con insediamento di attività e/o di nuovo insediamento in strutture esistenti di attività diverse da quelle già presenti, la verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione ai parametri di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i.

Deve inoltre essere prevista in caso di nuova costruzione mediante SUE, la verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante approfondimento progettuale specifico da condursi in sintonia con gli indirizzi Linee guida per le APEA di cui alla DGR 28.07.2009 n. 30 –11858 di cui al cap. 3.5 Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico, e da prevedersi in sede di documentazione di progetto.

³⁹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 del 29.09.2016.

⁴⁰ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

Art. 21 - Comparti agricoli periurbani (G)

21.1. I comparti G prevedono al loro interno le aree Gr, aree agricole periurbane insediate, e le aree Ht relative agli insediamenti agricoli di impianto storico di cui all'art.22.7.

Sono ammessi i seguenti usi:

nelle aree G esclusivamente gli usi e0, s5, s15, c9.

nelle aree Gr e nelle aree Ht ricadenti nei comparti G:

- e0 ,e1, e2, e4, e5, e6 ,e7, e8, e11,
- s14,s15, s2,s3, s4,s11
- r , ri1,
- c4, c9.

Le destinazioni r, ri1 sono ammesse mediante interventi edilizi fino alla DES per i fabbricati esistenti previo l'accertamento, della sopravvenuta "dismissione o non necessità", che dovrà essere effettuato dalla apposita "Commissione Agricoltura" comunale.

Sono ammessi nelle G e Gr solo se esistenti i seguenti usi:

- r (esclusivamente in G),
- e2, e3,
- i4, i2, i3,
- c1,c2,c3, c5.

Sono escluse le altre destinazioni, salvo specifiche indicazioni di Piano.

21.2 Le aree libere G sono inedificabili e le possibilità ammesse alle successive lettere prevedono la localizzazione di eventuali cubature nelle aree Gr, perimetrata dal Piano. Eventuali edifici presenti nelle aree G sono soggetti esclusivamente a Mo e MS.

Nelle aree G e Gr sono legittimati ad operare i soggetti di cui al successivo art.22.2 lett.a) per le destinazioni agricole, ed i proprietari dei fondi e/o chi ne abbia titolo nel caso di destinazioni diverse.

Nelle aree Gr sono ammesse invece trasformazioni dei suoli con le limitazioni di cui ai punti seguenti;

a, per gli usi r, ri1, ri2, s2, s3, s4, s11, c4, e5 è ammesso il recupero integrale delle volumetrie esistenti con destinazione agricola, produttiva e commerciale con le seguenti limitazioni:

- per quanto riguarda i volumi relativi ai fabbricati strumentali recenti (capannoni, stalle, depositi) è ammesso il recupero esclusivamente previa demolizione nella misura di di 2mq/5mq di SUL demolita, sempreché l'If non superi lo 0,6 mc/mq ed il Rc sia inferiore al 25%. Tale volumetria può essere riutilizzata esclusivamente mediante la definizione di uno SUE alle condizioni di cui al successivo c.21.3. Tale volumetria non si può cumulare con quella sviluppata in base ai successivi parametri per altri utilizzi in questo tipo di comparti. In tali casi le convenzioni prevedono un impegno delle aziende ad utilizzare le aree lasciate libere dagli edifici e le altre superfici agrarie di proprietà ricadenti nel comparto alla valorizzazione del paesaggio agrario, anche attraverso il ripristino della orditura della viabilità campestre, dei canali e dei rii in relazione alla loro funzione idrologica, delle sponde stradali con le piantumazioni tradizionali ed al contenimento del rilascio di inquinanti e all'aumento della biomassa complessiva;
- siano realizzate sistemazioni a verde finalizzate alla rinaturalizzazione di superfici mediante l'impianto di nuclei monospecifici di differenti specie arboree e arbustive autoctone e/o mediante la realizzazione di aree umide, in relazione alle condizionali ecologiche stagionali esistenti.
- venga trascritto vincolo sulla azienda agricola di pertinenza, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, che escluda la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni o attrezzature rurali;

- gli edifici siano localizzati nel rispetto delle distanze prescritte all'art. 28 e 22.2 dalle strutture esistenti;
 - la eventuale realizzazione di spazi attrezzati a cielo aperto, per attività private per lo sport e lo svago, sia contenuta in una dimensione non superiore a cinque volte la superficie utile lorda oggetto dell'intervento di riuso. Nel caso di attività sportive o ricettive che richiedano superfici superiori anche non attrezzate è obbligatoria la definizione di uno SUE, alle condizioni di cui al successivo c.21.3, che ne individui e ne precisi: aree minime necessarie, tipo di trasformazione dei suoli e degli immobili, impatti ambientali, opere eventuali di mitigazione, aumento del carico antropico temporaneo legato agli usi, sistema infrastrutturale per accessi, sosta e reti.
 - il recupero non comporti alterazione delle componenti caratterizzanti l'edificio e della leggibilità dei rapporti originari del complesso con il contesto paesistico (quanto a tipo di essenze arboree di nuovo inserimento, predisposizione di recinzioni, spazi di parcheggio etc.);
- b, per gli usi e1 si applicano gli indici e le possibilità ammesse per i fabbricati strumentali di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 al lordo delle parti utilizzate per residenza degli edifici esistenti nei lotti aziendali;
- c, per gli usi e6, e8 si applica l'indice $UF = 0,1 \text{ mq/mq}$;
- d, le abitazioni e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse agli usi e6, e7, e8 possono essere realizzate soltanto in riuso di edifici rurali, salvo gli edifici di servizio strettamente connessi con le funzioni proprie ammesse;
- e, per gli usi e4 per la realizzazione di serre fisse, dovrà essere valutata una specifica proposta realizzativa che tenga conto delle interferenze con il paesaggio e dell'introduzione di interventi mitigativi miranti all'occultamento delle strutture, sulla base della quale la Commissione Agricoltura esprimerà relativo parere. All'interno delle serre fisse è consentita la esposizione e la vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n° 228; sempre all'interno delle serre è ammessa altresì la vendita di prodotti per il giardinaggio che sia contenuta nei limiti dimensionali stabiliti al Titolo V per gli esercizi di vicinato.
- f, l'altezza degli edifici in generale (H max) non può superare m. 7,5 ;
- g, per gli usi e2 ed e3 vigono in generale le norme di cui all'art.22.2, ove non diversamente specificate al presente articolo. I fabbricati agricoli strumentali e non, necessari alle attività esistenti potranno essere realizzati, ove non compatibili con la perimetrazione della Gr, in area G esterna, contigua, entro un raggio massimo di 50 m. dal limite dell'area Gr.
- h è ammessa per gli usi e10 la realizzazione dei necessari impianti, solo integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG e dei fabbricati di impianto storico ricadenti in aree Ht.

21.3. Le modalità di intervento ammesse sono:

- a, intervento edilizio diretto fino alla RSb;
- b, IEU per interventi che eccedano la RSb e prevedano l'applicazione del comma 21.2. lettere a), c), e);
- c, SUE nei casi di cui siano previsti cambi d'uso che interessino oltre il 30% delle volumetrie esistenti nell'area Gr, nei casi di cui al precedente comma 21.2. lettere a), e) e c).
- d, PdR in presenza di edifici di cui all'art.38 o di aree di tipo Ht relazionate agli interventi di cui ai commi precedenti, esteso all'intera area Gr e Ht.

21.4. Per gli edifici e le relative aree di pertinenza esistenti nelle aree Gr, alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, che siano legittimamente destinati, in quanto concessi e/o autorizzati o comunque legittimati, ad usi 'ammessi se esistenti'vigono le prescrizioni di cui all'art.13.5.

Art. 22 - Comparti dell'agricoltura (H)

22.1. I comparti agricoli si articolano in:

- H1 afferenti alle aree agricole normali,
- H2 afferenti ai nuclei frazionali,
- H3 afferenti alle aree agricole a frutticoltura,
- H4 afferenti alle aree agricole delle risorgive.

Nei comparti H si individuano inoltre:

- le aree Ht relative agli "insediamenti agricoli di impianto storico" di cui al successivo comma 22.7,
- le aree Hs relative alle aree agricole speciali di cui al successivo comma 22.9;
- le aree per servizi generali e locali di cui al successivo art.27,
- le aree He afferenti le attività estrattive di cui al successivo art.20.10.

Nei comparti agricoli H1, H3, H4 e nelle aree Ht in essi comprese, sono ammessi i seguenti usi propri, in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- e0,e1, e2, e3 (con esclusione delle aree Ht), e4 (con esclusione dei comparti H3 e H4), e5,e6, e7,e8, e10 (con esclusione delle aree Ht), e11;
- i6, in base alle leggi di settore, esclusivamente in H1
- s14 legate agli usi ammessi,s15, c9.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- i2, i4,
- e9,
- r, ri1, ri2,
- c4,
- d, i6
- s2,s3, s4,s11.

Nei comparti H2 e nelle aree Ht in essi comprese, sono invece considerate come proprie:

- r, ri,
- c4, c5, c6, c8, c1, c2,
- **d2**, d3,
- s2,s3, s4,s11,s14,s15.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- e0, e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e11,i2, i4, e9,

Sono da considerarsi esclusi tutti gli altri usi.⁴¹

22.2 Nei comparti agricoli H1, H3, H4 in ordine alla gestione dell'attività agricola si applicano i disposti di cui all'art.25 della L.R.56/77 con le seguenti specifiche limitazioni e precisazioni:

a, Le attività di tipo agricolo di cui alla lettera e) dell'art.13 sono esercitate da aziende agricole, zootecniche o forestali, singole o associate, a conduzione familiare, cooperativistica, associazionistica, societaria, avvalentisi di fattori di produzione costituiti da terreni, anche in appezzamenti non contigui, impianti, infrastrutture ed attrezzature di servizio, comprese le abitazioni dei proprietari, dei conduttori, dei famigliari (di cui all'art 230bis c.3 del Codice Civile)

⁴¹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 15 del 22.02.2017.

anche se non titolari dell'impresa, nonché di ogni altro addetto, anche a part -time, all'attività aziendale.

Pertanto appartengono alle attività di tipo agricolo di cui alla lettera e) dell'art.13 le attività trasformazione esercitate da aziende agricole o loro associazioni o consorzi, mentre non appartengono alle attività di tipo agricolo le attività di trasformazione dei prodotti agricoli, zootecnici, forestali non esercitate dalle aziende produttrici e definibili come attività industriali connesse con l'agricoltura che ricadono invece nelle destinazioni di tipo i4 e non appartiene alle attività di tipo agricolo la conduzione di piccoli orti od allevamenti, annessi ad abitazione, anche quando il proprietario o l'affittuario/ locatario di questa possiede i requisiti di coltivatore, e non appartiene alle attività di tipo agricolo la conduzione di parchi o giardini ornamentali

b, per gli usi e1 si applicano gli indici di cui all'art. 25 comma12 della L.R. 56/77, come segue. Gli indici di nuova fabbricazione per le residenze rurali:

Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile:

- mc./mq. 0,06 per terreni e colture protette in serre fisse;
- mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
- mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annesse ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali, per abitazioni non superiori a mc. 500 per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di concessione.

Tutti gli interventi edilizi debbono essere realizzati con specifica attenzione per l'inserimento ambientale e la tutela del paesaggio, nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e secondo le prescrizioni che seguono:

- le modalità insediative dovranno essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti;
- ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli. I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- tutte le volumetrie da realizzare sono ammesse solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

In ogni caso le residenze rurali al servizio dell'azienda devono rispettare i seguenti parametri:

- devono prioritariamente essere reperite all'interno di volumetrie edilizie esistenti, ove disponibili, anche se destinate ad altre funzioni,
- volume massimo di mc. 1.500,
- distanza minima dai confini: m. 5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni residenziali.

- distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate,
- piani fuori terra : n. 2,
- altezza massima in gronda: m. 7,50,
- copertura a falde con manto in laterizio;
- esclusione di alterazioni della morfologia del terreno oltre quanto indicato all'art. 32 del R.E.

Si richiamano i disposti dei commi: 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R.U., per quanto riguarda:

- il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo 25);
- la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10,00;
- le classi di coltura;
- il trasferimento delle cubature.

c, per tutti gli altri usi e) i fabbricati strumentali devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie fondiaria minima di diretta pertinenza dei fabbricati strumentali del nuovo centro aziendale o di ampliamento di quelli esistenti pari a 3500 mq;
- altezza massima di edificazione fuori terra: 8,50 alla gronda (esclusi i silos),
- esclusione di alterazioni della morfologia del terreno oltre i 50 cm valutati in relazione all'assetto esistente dell'area di diretta pertinenza dei fabbricati.
- copertura a falde con manto in laterizio per pendenze superiori al 30%; possibilità di manto in lamiera per pendenze inferiori, verniciata in colori scuri, entro una gamma indicata dall'ufficio tecnico nel titolo abilitativo, o di manto in lamiera di rame,
- localizzazione rispetto al centro aziendale in un raggio non superiore ai 150 m. Non sono ammessi edifici strumentali isolati di superficie superiore ai 20 mq (piccole strutture di supporto alle attività di gestione agricola dei campi) fatte salve inderogabili esigenze produttive documentate e vagliate dalla Commissione Agricola comunale e solo per i soggetti di cui alla lettera a);
- allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal Piano di cui all'art.27,
- locali di ricovero animali, concimaie relative e altri fabbricati di servizio di nuova costruzione devono distare almeno come da seguente tabella:

Distanze da (in metri)	Interventi per nuovi locali ricovero animali, concimaie relative e altri fabbricati				
	Suini, sanati, avicoli e cunicoli	Bovini, equini	Ovini, caprini, capi minori	Altri fabbricati di servizio	concimaie
Confini privati di proprietà	5	5	5	5	5
Edifici destinati ad abitazione dei proprietari	20	20	20	-	25
Edifici destinati ad abitazione in aree agricole appartenenti a proprietari diversi	100*	80*	50*	10	Stessa distanza dell'impianto cui sono relative
Limiti dei centri abitati comprese le aree di nuovo impianto e le aree a servizio della residenza	500	300	300	10	Stessa distanza dell'impianto cui sono relative
Limiti dei nuclei frazionali e/o delle aree agrituristiche-ricettive	300	150	100	-	Stessa distanza dell'impianto cui sono relative

* distanza riducibile a 30m. previo accordo scritto tra le parti.

- locali di ricovero animali, concimaie relative e altri fabbricati di servizio, nel caso di ampliamenti di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore del Piano, anche mediante corpi di fabbrica separati, potranno essere posti a distanze inferiori a quelle della tabella precedente garantendo che l'ampliamento non riduca le distanze già esistenti. Nel caso ciò non sia possibile, le distanze da applicarsi saranno le seguenti:

- ampliamenti con corpi separati : distanze pari alla tabella,
- ampliamenti in aderenza : distanze pari alla metà di quelle in tabella.

d, la realizzazione di fabbricati rurali strumentali o residenziali deve attenersi alle disposizioni di cui al successivo comma 22.7 ove ricada entro il raggio dei 150 m. dalle aree Ht.

22.3. Nei comparti agricoli H1, H3, H4 vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a, gli usi di tipo e9 allevamenti intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 della L.R.U., definiti in come tali quelli che superano i 40 q/ha ai sensi della L.R.40/98 e s.m.i., sono ammissibili esclusivamente nelle aree Hs di cui al successivo comma 22.10. La verifica deve comprendere tutti i terreni in proprietà e affitto con l'esclusione di quelli in asservimento.
- b, per gli usi e4 (con esclusione delle serre), e6, e7, e8 si applica l'indice $UF = 0,03 \text{ mq/mq}$.
- c, per le abitazioni e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse agli usi e6, e7, e8 possono essere utilizzate esclusivamente volumetrie in riuso di edifici rurali dismessi;
- d, per gli usi e4 per la realizzazione di serre fisse, dovrà essere valutata una specifica proposta realizzativa che tenga conto delle interferenze con il paesaggio e dell'introduzione di interventi mitigativi miranti all'occultamento delle strutture, sulla base della quale la Commissione Agricoltura esprimerà relativo parere. All'interno delle serre fisse è consentita la esposizione e la vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n° 228; sempre all'interno delle serre è ammessa altresì la vendita di prodotti per il giardinaggio che sia contenuta nei limiti dimensionali stabiliti al Titolo V per gli esercizi di vicinato;
- f, per gli usi di tipo e10, le opere esclusivamente connesse alla realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili nonché le infrastrutture ad esse indispensabili, in applicazione dell'art.12 del D.L. n.387 del 29/12/2003 e della DGR n.3-1183 del 14/12/2010, sono considerate opere di pubblica utilità. Esse potranno venire realizzate nelle zone agricole, di cui al presente articolo, alle seguenti condizioni:
 - gli impianti verranno previsti ove ammessi in base ai disposti normativi ;
 - gli impianti saranno soggetti a tutte le limitazioni e prescrizioni di cui al presente articolo, nonché ad ogni altro vincolo previsto sulle aree oggetto di intervento dalle presenti Norme. Essi potranno essere autorizzati ai soggetti aventi titolo per operare in aree agricole;
 - gli impianti fotovoltaici di potenza nominale (come definita ai sensi dell'art 2 comma 1b del D.M. 28.07.2005) superiore a 20 Kw potranno essere autorizzati solo in presenza di progetto unitario esteso all'intera area aziendale interessata, che tenga anche conto degli impianti esterni eventualmente esistenti, redatto nel rispetto dei disposti di cui al punto successivo e tale da prevedere sempre misure di mitigazione e di riduzione degli impatti sul contesto agricolo in un raggio di 500 m. dagli impianti, in ordine agli aspetti di tipo ambientale, naturalistico e paesistico;
 - i progetti degli impianti, autorizzati in base ai disposti del c.3) e c.4) dell'art.12 del D.L. 387/2003 ed attraverso le specifiche procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, le modalità del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli

- impianti stessi, le relative fideiussioni, nonché eventuali misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale;
- le volumetrie e le infrastrutture realizzate concorreranno alla verifica degli indici di cui al precedente comma 22.2. Le volumetrie verranno vincolate all'uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto;
- i mutamenti di destinazione d'uso non saranno ammessi e l'impianto dovrà essere rimosso ove non più necessario mediante predisposizione di adeguato progetto di recupero ambientale, come definito in sede di progetto autorizzativo;
- E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, per lo sfruttamento dell'energia solare per il fabbisogno energetico degli edifici con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG e dei fabbricati di impianto storico ricadenti in aree Ht.
- g, per quanto riguarda la realizzazione di vasche di decantazione dei liquami, si prescrive l'interramento fino ad un massimo di altezza fuori terra pari a 150 cm, fatte salve le specifiche norme igienico-sanitarie di settore e la messa in sicurezza che dovrà avvenire esclusivamente mediante reticolati metallici. Nei soli comparti H4 è ammessa la realizzazione fuori terra.
- h, in tutti i comparti H1, H2, H3, H4 vigono integralmente i disposti di cui all'art.35. Per quanto riguarda il comparto H4 vige integralmente il disposto di tutela di cui all'art.35.4.
- i, per quanto riguarda gli usi e11, sono ammessi interventi sui fabbricati esistenti a tali usi destinati fino all'ampliamento, in misura pari al 100% della Superficie coperta esistente e comunque senza superare i 1000 mq complessivi (esistente e ampliamento).

22.4. Il riuso di edifici rurali 'dismessi o non più necessari' per l'agricoltura, per gli edifici in cui l'attività si considerata cessata (c.10) ai sensi dell'art.25 della L.R.56/77 o per quelli di cui comunque si dimostra il cessato utilizzo a fini agricoli da oltre tre anni, è consentito oltre che per gli usi propri, anche per gli usi r, ri, e11, alle seguenti condizioni:

a, l'accertamento, nel primo caso, della sopravvenuta "dismissione o non necessità", dovrà essere effettuato dalla apposita "Commissione Agricoltura" comunale, che valuterà l'azienda agricola allo stato attuale e di possibile futuro sviluppo rispetto ai seguenti criteri:

- ubicazione delle strutture produttive rispetto al centro aziendale ed alle aree agricole;
- tecnologie di produzione, di allevamento, di conservazione, di confezionamento e di commercializzazione;
- eccedenza dei volumi residenziali rispetto alle esigenze dei proprietari e degli addetti;
- insufficienza dimensionale con immodificabilità dei volumi a rustico;
- inadeguatezza tipologica e/o strutturale dei volumi a rustico in relazione alle attrezzature ed ai sistemi produttivi in atto, nel caso non sia possibile l'adeguamento del centro aziendale;

La valutazione della non necessità tecnica verrà operata in sede istruttoria della pratica edilizia anche con la consulenza di esperti specializzati appartenenti al settore agronomico. La stessa Commissione valuterà il caso di "cessazione dell'attività". Deve inoltre essere sottoscritto un atto di impegno che preveda l'inedificabilità di fabbricati residenziali rurali su tutti i terreni afferenti l'azienda con il massimo in funzione degli indici per l'edificazione di residenze rurali previsti dalle presenti norme avente durata ventennale garantendo comunque il cambio di destinazione d'uso per l'intero fabbricato dismesso indipendentemente dall'indice qualora la superficie in proprietà non sia sufficiente. In questo secondo caso deve essere verificata la condizione che non siano stati alienati nel quinquennio antecedente la richiesta di concessione edilizia terreni agricoli in misura superiore al 15% della superficie aziendale determinata all'inizio del quinquennio. Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso di fabbricati slegati dal fondo originario.

- b, venga trascritto il vincolo sulla azienda agricola di pertinenza, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, che escluda la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni rurali;
- c, i fabbricati di cui al presente comma che vengono lecitamente trasformati agli usi ammessi ricadranno nella categoria dei fabbricati a destinazione extra-agricola di cui al successivo art.22.5;
- d, è ammesso il recupero della sola parte abitativa rurale;
- e, sono ammessi altresì ampliamenti ‘una tantum’ della suddetta volumetria nella misura massima del 20% e con possibilità minima garantita di 120 mq di SUL, da reperire esclusivamente all’interno di volumi esistenti (fienili, stalle, porticati aperti). Il recupero e gli ampliamenti ammessi possono originare un numero unità immobiliari non superiori a due, e solo per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare. E’ ammessa la conservazione del numero di unità esistenti, ove già superiore a due;
- f, è ammesso nel caso di usi ri1, l’utilizzo per le funzioni di servizio all’uso ricettivo, il recupero delle volumetrie agricole non residenziali ad eccezione dei fabbricati strumentali recenti, nel quadro di un complessivo progetto di riqualificazione urbanistica di cui alla precedente lettera d).
- g, nei casi di cui alle lettere precedenti deve sempre essere garantita la destinazione agli usi accessori ed autorimesse nel rispetto della L.122/89 e che siano realizzate sistemazioni a verde secondo le indicazioni dell’art. 38 mediante progetto integrato a quello edilizio e in ragione di almeno una essenza arborea o tre arbustive ogni 10 mq di Sul complessivamente recuperata;
- h, gli interventi saranno attuati sempre mediante IEU in caso di recuperi di porzioni modeste di volumetrie esistenti;
- i, non sono ammessi recuperi e trasformazioni d’suo per immobili ricadenti nelle aree in fascia A e B del PSFF;
- l, deve essere garantito in sede di progetto, l’allaccio alle reti fognarie, o in alternativa il rispetto della normativa nazionale e regionale relativa allo smaltimento delle acque luride, e dell’acqua potabile.

22.5. Per gli edifici e le relative aree di pertinenza esistenti nelle aree agricole alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, che siano legittimamente destinati, in quanto concessi e/o autorizzati o comunque legittimati, ad usi ‘ammessi se esistenti’ di cui al comma 1, si prescrive

- possibilità di mantenere la funzione in atto;
- possibilità di cambio d’uso a favore delle destinazioni agricole di tipo e;
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso di conferma della destinazione d’uso in atto o cambio d’uso a favore delle destinazioni d’uso residenziali: MO, MS, RE/RI, RSa/b. Nel caso di RSa/b l’intervento deve configurarsi come una riqualificazione edilizia e/o urbanistica delle aree e rispondere ai disposti qualitativi di cui all’art.22.2;
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso cambio d’uso a favore dell’attività agricola si rimanda al comma 2 e 3 del presente articolo;
- per gli usi di tipo i e d eventualmente presenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa/b. E’ sempre consentito il mantenimento della superficie coperta preesistente e l’ampliamento nei limiti di cui all’art.13.5. Le trasformazioni di uso orientate agli usi propri delle H ammettono la conservazione del Rc preesistente. Le aree per servizi di cui all’art.21 c.2 della L.R. 56/77, verranno monetizzate solo ove sia indiscutibilmente dimostrata l’impossibilità organizzativa e dimensionale del lotto di accoglierle. Gli interventi eccedenti la Rsb verranno operati esclusivamente mediante SUE esteso all’intera area. Dovranno essere previste fasce perimetrali di mitigazione e di riduzione degli impatti ambientali, di profondità non inferiore a m.15 piantumate a filare multiplo e dotate filtri arbustivi con essenze autoctone, o diversamente attrezzate su specifico

progetto. Sono in ogni caso escluse nuove opere infrastrutturali viabilistiche, con l'esclusione degli adeguamenti o delle razionalizzazioni di quelle esistenti.

Per gli usi 'esclusi' sono ammessi interventi di Mo e Ms.

22.6. Nei comparti agricoli H le modalità di intervento ammesse sono:

- a, intervento edilizio diretto in tutti i casi ove non specificata la necessità di SUE o di IEU;
- b, SUE o IEU nei casi già espressamente citati ai commi precedenti.
- c, il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ai disposti dei commi 3,4,5,6,7,8 e 9 dell'art. 25 della L.R.U. per i seguenti casi:
per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative, ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, agli addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63/78 smi, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- d, il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi è sempre subordinato alla presentazione al Sindaco, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di coltura in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento della cubatura. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

22.7. Per le aree Ht afferenti ai comparti e definite "insediamenti agricoli di impianto storico" riconosciute nella cartografia di Piano vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni, fatte salve ulteriori specifiche in base ai vincoli individuati sui singoli immobili, di cui al successivo art.38:

- a, sono ammessi esclusivamente gli usi di cui al precedente comma 22.1. Per le aree Ht ricadenti in altri comparti vigono gli usi definiti alle norme di comparto;
- b, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all'art.12 ed inoltre gli 'interventi formali' di cui all'allegato 1 punto I31, I32, I34. Vigono integralmente gli indirizzi qualitativi per la progettazione di cui al punto 2.4 – Q dell'allegato 1 delle Norme, nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Eventuali modesti ampliamenti degli utilizzi residenziali agricoli (e1, e5), valutati in base agli indici di cui al precedente comma 22.2, sono ammessi soltanto nei limiti del completamento del disegno e della tipologia originaria, e con un massimo di 500 mc., privilegiando in ogni caso il riuso di volumi a rustico esistenti, e nel rispetto dei requisiti del presente comma e del titolo IV delle presenti NTA. Nel caso delle aree Ht ricadenti in comparti G e L è ammesso l'ampliamento anche la per la residenza non agricola, entro il massimo dei 500 mc, esclusivamente mediante il recupero dei volumi a rustico esistenti in adiacenza o separati.

- c, per gli edifici dell'impianto originario, come documentati da progetto edilizio e sulla base delle indicazioni delle tavole di analisi del Piano, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
- d, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento;
- e, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici,

f, per le aziende agricole in attività, sono ammessi ampliamenti dei relativi fabbricati strumentali che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati, localizzandosi esternamente agli spazi pertinenziali individuati dal piano, entro un raggio massimo di 150 m. dal perimetro dell'area Ht. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine. Tali interventi saranno sempre soggetti a progetto unitario esteso alle aree pertinenziali ed a quelle esterne coinvolte con particolare attenzione alla:

- morfologia del luogo per limitare i movimenti-terra e contenere il consumo di suolo agricolo;
- tipologia insediativa derivata dal contesto di appartenenza, orientandosi secondo gli allineamenti dominanti, utilizzando schemi distributivi semplici, desumibili dagli schemi presenti nell'insediamento consolidato esistente in applicazione dei criteri di cui al comma 22.2 lettere b), c);
- percezione della continuità delle visuali prospettiche in profondità dalle strade di percorrenza e di accesso e da eventuali altri punti rilevanti del contesto con riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente da verificare progettualmente mediante foto-inserimento con viste dai riferimenti di cui sopra;
- rispetto del sistema degli accessi originari, adattandoli alle esigenze attuali, senza incrementarli, senza modificarne posizione, dimensioni, funzionalità e qualità;
- conservazione della continuità con il territorio agricolo progettando sistemazioni a verde con funzioni di filtro, evitando comunque la formazione di diaframmi troppo netti in specie sempreverdi.

g, per gli spazi pertinenziali oltre agli indirizzi qualitativi dell'Allegato 1, l'intervento deve:

- mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
- valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
- sistemare una parte dell'area di pertinenza a verde privato nella misura minima del 30% dell'area pertinenziale,
- garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali eventualmente coinvolta.

g1, per i sedimi individuati quali aree "Ht" in sede di approvazione regionale e per le dirette pertinenze (150 mt) trasformati con procedure in variante al presente PRGC nei comparti agricoli di riferimento, (a tutto la variante parziale n° 11 14 16 18 21 insediamenti C.na Paschere, C.na Troglio, C.ne S. Vittorio, Cascinasse, Ciocchetta, C.na S. Rocco, Colombaro e Cascinasse porzione Est), - predisposte con procedure puntuali sulla base di analisi in progredire del contesto, in relazione all'emergere delle esigenze tempo per tempo - sono ammessi per le aziende agricole in attività, ampliamenti funzionali, ragguagliati a ulteriore quota di cui alla precedente lettera "f" riferita alla consistenza in atto alla data di adozione della variante, a partire dalla variante 14, cumulabili a quelli di cui alla lettera f medesima, a condizione che i predetti interventi prevedano l'impiego di materiali coerenti con le tipologie fabbricative dell'area "Ht" con esclusione di prefabbricati metallici o in C.A. a vista negli elementi verticali con evidente miglioramento relativo al benessere animale, ambientale, estetico, tipologico e materico delle preesistenze nell'intorno del sedime oggetto di trasformazione, con vincolo di decorazione esterna e di mitigazione ambientale con fasce sempreverdi integrate con piantumazioni ad alto fusto, (Opere la cui attuazione ed ultimazione dovrà essere dimostrata e dichiarata da attestazione asseverata congiunta dal Direttore dei Lavori e dalla proprietà). Le previsioni insediative devono prevedere la qualificazione del sistema delle pertinenze prediligendo spazi cortilizi ove possibile in terra battuta o con pavimentazioni di tipo drenante ovvero rispettando un rapporto di permeabilità

pari al 50% degli spazi liberi interessati . Gli obiettivi di salvaguardia della risorsa acqua sono perseguiti con realizzazione di idonee fosse raccolta liquami, ed adeguata progettazione delle pendenze..^{42 43 44 45 46}

h, nel caso di cessazioni di attività o di condizioni di dismissione o non necessità per l'agricoltura" vigono le prescrizioni di cui all'art.22.4.

22.8 Nei comparti agricoli H2 afferenti ai nuclei frazionali sono ammessi tutti i tipi di intervento con le seguenti prescrizioni quantitative:

a, IF = 0,6mc/mq, H max in gronda =7,5 m.. Nei nuclei frazionali si applicano i disposti di cui all'art.10; sono ammessi aumenti 'una tantum' fino al 20% della volumetria residenziale esistente destinati a funzioni proprie, con un massimo assoluto di 150 mc..Gli ampliamenti verranno ammessi alle condizioni di cui all'art.16.2;

b, nel caso di aree regolarmente edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici sopra stabiliti, è consentito il mantenimento della superficie utile lorda preesistente ove si intervenga con demolizione e ricostruzione con sagoma diversa da quella originale purchè:

- non si superi il limite di altezza massimo 7,5 m.;
- l'indice edificatorio risultante non superi di oltre 1/3 quello ammissibile dalla applicazione degli indici di comparto;

c, Gli edifici esistenti, utilizzati alla data di adozione del piano ad usi produttivi o artigianali, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, possono essere ristrutturati e ampliati sino ad un Ut massimo di 0,5 mq/mq, a condizione che:

- l'ampliamento riguardi il tipo di attività in essere e sia ad essa funzionale,
- l'ampliamento non costituisca insediamento di sedi aziendali diverse da quella esistente,
- le attività ospitate nell'intero immobile risultino compatibili con il tessuto circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.

Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione di quanto stabilito al precedente punto b.

Nelle aree del comparto H2 perimetrate nelle tavole di Piano ed individuate con apposita simbologia gli interventi edilizi si attuano mediante IEU, vigono integralmente le prescrizioni di cui ai commi precedenti con le ulteriori possibilità o indicazioni di cui alle singole specifiche che seguono:

⁴² Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 11 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 15 del 22.02.2017.

⁴³ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n°14 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 19 del 02.4.2019.

⁴⁴ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 16 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 35 del 18.05.2022.

⁴⁵ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 18 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 58 del 28.09.2022.

⁴⁶ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 21 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

IEU-1

usi ammessi	r, c1, c2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area a servizi a verde interna al comparto - fasce a verde attrezzato a viale pedonale lungo la viabilità interna - aree a parcheggio a sud e nord del comparto su viabilità minore di accesso
Ss	3.470 mq
viabilità di progetto	- viabilità di accesso dalla strada provinciale
Sv	2.200 mq
St	16.200 mq
Zc	10.530
It	0,35 mc/mq
V	5.670 mc
prescrizioni	- SUE di iniziativa privata - edilizia convenzionata minimo 20% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - accessibilità esclusivamente dalla viabilità interna - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera (tipologia a bassa densità) - rispetto delle indicazioni qualitative di cui all'art.22.3

IEU-2

usi ammessi	r, i2, s3,s14
aree pubbliche dell'ambito	- area a servizi a verde e parcheggio lungo la via dei Romani - area a servizi con funzione di fascia cuscinetto
Ss	2.840 mq
viabilità di progetto	- viabilità di accesso con piazzale manovra da nord-ovest
Sv	1.890 mq
St	15.300 ⁴⁷ mq di cui 11.755 11.800 mq per produttivo/residenziale in 'a-b', 3.500 mq per residenziale in 'a b'
Zc	10.570 mq
It	0,35 mc/mq (per l'area a)
Ut	0,5 mq/mq (per l'area b)
V	1.230 mc
SUL	5.900 mq
prescrizioni	- destinazioni produttive in 'b' volte alla rilocalizzazione dell'attività produttiva esistente sita in fregio alla via dei Romani. In alternativa destinazioni residenziali applicando l'It. Le aree ST saranno destinate a servizi di verde pubblico/parcheggi - edilizia mono-bifamiliare o edificazione a schiera (tipologia a bassa densità)

⁴⁷ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 21al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

- H massima fabbricati strumentali attività produttiva m.10

In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nel comparto H2 l'area definita 'a densità specifica' H2-a. Per tale area vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto :

area H2-a:

Usi ammessi: r

If= conferma consistenza in atto, ammesso recupero volume emergente fino alle falde del tetto con formazione di orizzontamento interno soppalcato e con ampliamento in interrato per destinazioni accessorie

RC= conferma esistente

Numero piani f.t. = 2

Altezza massima: conferma esistente

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia "Tipo A" con le limitazioni ed indicazioni di cui alle prescrizioni scheda a.n. 63RS08, del PRG previgente.

Prescrizioni:

- vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 63RS08, del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards.

22.9 Le aree di tipo Hs relative alle aree agricole speciali individuate in cartografia di Piano sono le seguenti :

Hs1: area destinata agli usi di tipo e9 (allevamenti intensivi) ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 della L.R.. Gli interventi sui fabbricati esistenti non potranno eccedere la RSa. L'area ricade nei disposti per la in Fascia "B" del P.S.F.F. del Fiume Po e viene considerata come attività localizzata in zona impropria.

Hs2: area destinata ad usi produttivi di tipo i1 con limitazione della porzione commerciale ad essi connessa in base ai disposti del titolo V delle NTA. Gli indici relativi all'area sono Ut 0,70 mq/mq e Rc 50%, l'altezza massima è pari all'esistente per massimo 2 piani f.t. Per quanto riguarda le aree per servizi e i parametri qualitativi vigono integralmente le norme di cui all'art.20. La parte individuata con la lettera 'a' è destinata esclusivamente ad usi legati al recupero di materiali inerti e non sviluppa SUL.

Hs3: L'area ricade in un comparto speciale CS-9 di cui all'art.25.

Hs4: per l'area valgono le prescrizioni specifiche in materia di trattamento fanghi provenienti dalla depurazione di acque e spandimento in agricoltura, di cui alla D.G.R. n. 133/26484 del 12.07.93. Tali attività possono essere integrate con processi di produzione di biogas da reflui zootecnici e conseguente generazione di energia da fonti rinnovabili. In essa sono esercitabili attività agricole dai soggetti aventi titolo e quindi valgono le prescrizioni di cui all'art. 22.2 e commi seguenti delle presenti norme con il limite massimo di Rc pari al 50%. Devono inoltre essere obbligatoriamente attuati in sede di ampliamento volumetrico e/o trasformazione della volumetria esistente interventi finalizzati al miglioramento della compatibilizzazione ambientale dell'impianto nel contesto di appartenenza, da concordarsi con l'Amministrazione e con gli enti sovraordinati.

Hs5: area destinata ad usi di tipo s2, s4, nonché tutti agli usi agricoli propri delle aree H4. Esclusivamente in relazione alle funzioni a servizio di cui sopra, sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi di MO, MS, RE/RI, RSa ad intervento diretto nonché di RSb o di sostituzione edilizia mediante Piano di Recupero esteso all'intera area Hs5. E' ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con cambio d'uso, per le destinazioni proprie, e ampliamenti dei fabbricati

strumentali che non eccedano il 50% dell'esistente. Vigono per l'area le prescrizioni di cui all'art.22.7 lettere c, d, e, g.

In assenza delle funzioni a servizio di cui sopra, vigono integralmente le norme di cui all'art.22.7.

22.10. Per le attività estrattive individuate come He e ricadenti nei comparti H1, transitoriamente fino all'entrata in vigore del Piano provinciale delle attività estrattive, in caso di modifica o di ampliamento delle stesse, e per l'apertura di nuove cave nei soli comparti H1, fermo restando che non sono ammesse in altri comparti nuove attività estrattive, ed in generale per le attività che interessano il sottosuolo non connesse con un'attività trasformatrice edilizia o infrastrutturale regolarmente autorizzata, devono essere verificati in sede di autorizzazioni comunali, con le procedure di legge, le disposizioni di cui all'art. 55 L.R.56/77 e alla L.R.69/78 ed i seguenti aspetti:

- la coerenza e compatibilità con le autorizzazioni ed i piani di recupero in essere e/o la congruenza con l'apposito piano di settore provinciale (PAEP), se esistente, o regionale (DPAE) in relazione alla tipologia, rilevanza e caratterizzazione della cava,
- il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione per la parte idro-geomorfologica e per quanto attiene al Titolo IV, nonché la compatibilità con le norme di tutela paesistica ed ambientale di cui alla pianificazione territoriale e paesistica sovra-ordinata,
- il rispetto di una quota di ritombamento pari almeno al 70% della profondità di scavo, con scarpate profilate con inclinazione non superiore a 20° e della massima profondità dello scavo che dovrà in ogni caso essere mantenuta almeno ad 1 metro al di sopra del livello massimo della falda freatica indicata nel progetto e comunque non potrà essere superiore ai 10 m.. Il progetto di recupero dovrà garantire la restituzione del territorio in condizioni di fruizione e di utilizzo agricolo simili alle precedenti mediante adeguati drenaggi nelle aree a minor quota ed impianti arborei autoctoni. I ritombamenti dovranno essere attuati con materiali idonei, e nel caso tali materiali derivino da aree esterne all'area di cava, siano ottenute le adeguate autorizzazioni per discarica di materiali inerti, con le opportune procedure di controllo e responsabilità dei gestori,
- la definizione di un programma per il recupero articolato in fasi successive, durante ed al termine dei lavori di coltivazione, con individuazione per singola fase delle misure di mitigazione previste e con versamento di adeguate fidejussioni per garantire la realizzazione delle misure di mitigazione in fase di esercizio e di funzionalità dei recuperi (attecchimenti, consistenza delle sponde, etc.).

Per le aree He vigono le autorizzazioni e gli atti abilitativi in essere per le attività estrattive e per l'assetto edilizio.

Per le nuove aree estrattive da individuare nei comparti H1, per le modifiche o ampliamenti alle aree He esistenti, ogni trasformazione che preveda la realizzazione di strutture edificate al servizio dell'attività estrattiva, deve essere soggetta a SUE, redatto in coerenza con l'autorizzazione per l'attività estrattiva. I SUE saranno in tutti i casi soggetti alle procedure di valutazione della compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40/98 e al Dlgs 152/06 e s.m.i. e a tutti gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto interessanti le aree.

-

Nelle aree estrattive individuate dal SUE, sono ammessi esclusivamente usi i6 ed edificazioni strumentali all'attività in base ai seguenti parametri $U_t=0,02$ mq/mq e altezza massima m. 5,5 fatta eccezione per impianti tecnologici. Per i fabbricati eventualmente esistenti sul sito sono ammessi gli interventi fino alla RSb o la sola DE; sono esclusi gli ampliamenti e i cambi d'uso per destinazioni diverse dal tipo i6, in fase estrattiva, o dal tipo e ad attività cessata. Al termine del periodo di attività autorizzata, la destinazione d'uso del sito sarà agricola ed i fabbricati strumentali all'attività estrattiva dovranno essere demoliti ove non riconvertibili ad attività agricole. Possono essere ammessi usi di tipo fruitivo e naturalistico s10, s5, definiti dai piani di recupero ambientale

in sede autorizzativa, che saranno soggetti a convenzionamento con il comune senza che ciò costituisca Variante di Piano. Esclusivamente nelle aree estrattive in attività sono inoltre ammesse, nei termini della legislazione vigente di settore, attività di recupero inerti.

Per le He esistenti ricadenti nelle aree M1 e M2, vigono integralmente i disposti di cui all'art.3.10 del Piano d'area del Po.

Per l'area He-1 si applica integralmente il disposto del precedente art. 22.10, con la specifica che al termine del periodo di attività autorizzata a seguito di formale svincolo si applicano le possibilità ammesse per le aree H1.⁴⁸

22.11 Per le aree interessate dai Tenimenti dell'Ordine del Mauriziano relativi alla Tenuta Grangia e al tenimento di Staffarda (casc. Murtizzo e casc. Veneria) vigono i seguenti disposti normativi con valore di salvaguardia in conformità al Piano Paesaggistico regionale, con le relative individuazioni cartografiche, e di indirizzo per la progettazione nella fase transitoria, fino al completamento delle procedure relative all'individuazione degli stessi quali beni art.143 c.1 lett.d) del Dlgs 42/04.

A vincolo istituito gli indirizzi normativi seguenti assumeranno valore prescrittivo, nel rispetto dei disposti di cui alle leggi vigenti. Si stabilisce quindi :

- il mantenimento della trama agricola costituita dal sistema irriguo dei pozzi, dalle sorgenti e dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari,
- il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario,
- la conservazione dell'assetto agrario costituito, le recinzioni storiche, il sistema insediativo storico e le alberature diffuse,
- non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, situata all'interno dei tenimenti o nelle immediate vicinanze qualora disturbino la percezione dei luoghi e degli elementi considerati quali paesaggi di eccellenza; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali,
- non è consentita la coltivazione intensiva delle aree adiacenti alla rete irrigua e alla viabilità campestre, occupate da fasce arbustive ed arboree autoctone da mantenere o ripristinare,
- gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria o comunque modificano l'aspetto esterno degli edifici e gli interventi infrastrutturali, sono subordinati alla predisposizione di progetti unitari estesi ad un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica ed ambientale; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali e nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi.

Art. 23 Comparti di tutela paesistica e ambientale della pianura (I) e della collina (L)

23.1. I comparti agricoli di tutela paesistica e ambientale della pianura agricola e della collina si articolano in :

- I1 relativi alle aree di particolare interesse naturalistico afferenti al sistema delle fasce ripariali costituenti struttura portante del del reticolo ecologico,
- L1 relativi alle aree agricole di tutela paesistica della collina,
- L2 relativi alle aree di particolare interesse naturalistico afferenti al sistema naturale boscato

Nei comparti I e L si individuano inoltre:

⁴⁸ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 13 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 del 28.11.2018.

- le aree Ht definite come “insediamento agricolo di impianto storico” normate al precedente comma 22.7,
- le aree per servizi generali e locali di cui al successivo art.27,
- le aree Lr definite “insediamenti residenziali saturi compatti” di cui al successivo comma 23.8.

23.2. Nei comparti del tipo L1 e nelle aree Ht ivi ricadenti, sono ammessi in quanto propri i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell’art. 13:

- e0,e1, e2, e5, e6, ri1, c4, e10 limitatamente allo sfruttamento dell’energia solare per il fabbisogno energetico degli edifici
- s14,s15

Sono invece ammessi solo se esistenti:

- r,
- i4,
- d,
- e3, e4,
- i4, i2, i3,
- c1,c2,c5, c9.

Nei comparti I1 e L2, e nelle aree Ht ivi ricadenti, sono ammessi in quanto propri i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell’art. 13:

- e0, e1,

Sono invece ammessi se esistenti

- e1, e2, e3, e5,e6, e9, r
- s14,s15

Si intendono escluse le altre destinazioni.

23.3 Si intendono applicabili tutte le prescrizioni culturali e di tutela paesistica di cui all’art.39. E’ ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, per lo sfruttamento dell’energia solare per il fabbisogno energetico degli edifici con l’esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell’art.10 del D.L.42/04 o dell’art.24 L.R.56/77 dal PRG e dei fabbricati di impianto storico ricadenti in aree Ht..

23.4. Per i comparti L1 vigono le possibilità di cui all’art.22.2. con le seguenti limitazioni:

- a, non è ammesso l’insediamento di nuovi centri aziendali;
- b, i fabbricati rurali di servizio all’attività possono essere ampliati fino al 50% della superficie coperta esistente . E’ sempre ammesso un ampliamento ‘una tantum’ di 70 mq, anche nelle Ht ricadenti in L1, anche in assenza di fabbricati di servizio. Qualsiasi ampliamento dovrà essere collocato in aderenza al fabbricato esistente o al fabbricato principale e dovrà avere altezza in gronda non superiore all’esistente. In Ht, in presenza di fabbricati soggetti a vincolo ai sensi dell’art. 38, l’ampliamento ‘una tantum’ ammesso potrà essere realizzato separatamente, previa verifica di inserimento nel quadro di un progetto unitario;
- c, le serre fisse destinate all’orticoltura non sono ammesse, se non già esistenti ,
- d, l’ampliamento della residenza esistente (anche non agricola) è ammesso esclusivamente attraverso il recupero dei volumi a rustico esistenti fino alla concorrenza di 1500 mc complessivi,
- e, interventi per la realizzazione di cave, discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere sono esclusi;
- f, non dovranno essere modificate in ampliamento le altezze dei volumi edilizi esistenti

g, non dovranno essere realizzati nuovi tracciati e/o alterati i tracciati viari esistenti sia pubblici che privati anche asfaltando parti oggi sterrate;

h, non dovranno essere realizzati muri controterra di altezza superiore a m.1,5;

i, eventuali invasi destinati ad usi irrigui dovranno rispettare i disposti di cui all'art.36.4, nonché ridurre l'eventuale impatto paesistico mediante la scelta del sito morfologicamente più idoneo, l'identificazione delle soluzioni tecniche migliori per ridurre la visibilità da valle e l'alterazione del reticolo idrografico o delle masse arboree;

l, gli interventi edilizi, stante la particolare caratteristica delle aree, debbono essere realizzati con specifica attenzione per l'inserimento ambientale e la tutela del paesaggio, nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e secondo le prescrizioni che seguono :

- si devono evitare impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti ed ulteriori gravi compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione. A dimostrazione dell'osservanza di quanto prescritto, i progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed esauriente, con riferimento in particolare ai punti di vista maggiormente significativi ;
 - si devono proporre modalità insediative coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti. In particolare non dovranno essere aperte nuove strade di accesso ne interpoderali;
 - ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza. I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
- le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario; ~~in particolare le recinzioni dei terreni agricoli non pertinenziali dovranno essere a rete o a palificate in legno basse.~~⁴⁹
- gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive;
 - dovranno essere proposte modalità insediative per le parti da integrare che si adattino alla morfologia dei siti e dei terreni evitando modificazioni e movimentazioni dei suoli nella realizzazione di giardini, recinzioni, aree attrezzate, dovrà essere privilegiato l'uso di specie vegetali appartenenti alla flora locale con modalità di impianto (formazioni lineari, macchie monospecifiche ad alta densità, impiego di specie diverse per taglia e fenologia atte a favorire la costituzione di nicchie ecologiche diversificate.

23.5 Per i comparti I1 e L2 vigono le possibilità di cui all'art.22.2 con le seguenti limitazioni:

- non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali, e neppure l'ampliamento degli esistenti sia in termini di parte residenziale che rurale di servizio;
- sugli edifici esistenti a destinazione propria sono ammessi interventi fino a RI/RE;
- gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, a favorire osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi

⁴⁹ Parte stralciata in base alla sentenza del TAR Piemonte N. 00532/2012 REG.PROV. COLL. N.01331/2010 REG.RIC.

- motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, recuperando e riorganizzando in rete percorsi esistenti e realizzando eventuali aree di sosta a basso impatto;
- la vegetazione esistente lungo le fasce fluviali va integrata con specie arboree e arbustive autoctone, per ampiezze che facciano riferimento almeno a quanto indicato nelle tavole di Piano, con formazione di zone umide e distanziati accessi pedonali al greto fluviale e attrezzature minime per la fruizione naturalistica (capanni per osservazione, punti sosta);
- le connessioni di vegetazione arborea o di siepi di altezza almeno m.1,50 tra gli elementi di cui ai punti precedenti, le zone forestate e quelle a parco urbano o privato, vanno ripristinate lungo i percorsi storici e i principali fossi e tratturi che attraversano il paesaggio agrario;
- negli interventi di adeguamento della rete esistente, fatti salvi i disposti di cui al 23.4 lettera g), devono essere previsti manufatti di attraversamento per superare le barriere di separazione e ricomporre le continuità biologica del territorio;
- gli interventi di cui al presente comma dovranno essere rivolti, in via prioritaria, alla realizzazione della rete ecologica provinciale, così come individuata dal PTP,
- non sono ammessi invasi artificiali per usi irrigui.

23.6. Il riuso di edifici rurali “dismessi o non più necessari per l’agricoltura” ai sensi dell’art.25 ed anche del c.10 dello stesso articolo della L.R.56/77 nelle aree agricole è consentito alle condizioni di cui all’art.22.4. Le possibilità ammesse dall’art.22.4 in comparti L2 e I1 sono limitate ai soli interventi di RI/RE. I fabbricati di cui al presente comma che vengono lecitamente trasformati agli usi ammessi ricadranno nella categoria dei fabbricati a destinazione extra-agricola di cui al successivo art.22.5.

23.7 Per gli edifici e le relative aree di pertinenza esistenti nelle aree agricole alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, che siano legittimamente destinati, in quanto concessi e/o autorizzati o comunque legittimati, a destinazioni ‘ammesse se esistenti’ o ‘escluse’ da quelle di cui al comma 1, vigono la prescrizioni di cui all’art.22.5.

23.8. Nelle aree di tipo Lr, ovvero insediamenti residenziali saturi compatti in zona agricola di tutela paesistica, si prescrive:

- usi ammessi in quanto propri : r,
- altri usi ammessi in quanto esistenti;
- cambio d’uso solo a favore delle destinazioni d’uso r con pagamento degli oneri ove dovuti;
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso di conferma della destinazione d’uso in atto o cambio d’uso a favore delle destinazioni d’uso residenziali: Mo, Ms, RI/RE, RSa/b DE/DER a parità di volume.
- per gli interventi trasformativi sia della parte edificata che delle pertinenze vigono integralmente le prescrizioni di cui all’art.22.5.

23.9. In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua nei comparti L le aree definite ‘ a densità specifica’. Per tali aree, previo accertamento della previgenza sull’area di un SUE legittimamente assentito e nell’ambito della sua efficacia temporale, vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto ed i disposti del comma 16.8:

area L1-a:

Usi ammessi: r

Volume : 3.202,80 mc

Altezza massima : 4,5 m

Numero piani fuori terra: 1 più sottotetto

Prescrizioni:

- cessione aree per viabilità pari 1480 mq
- ammessa monetizzazione delle superfici a standards previste in SUE, come predisposto sulla base del PRG previgente
- modalità attuative: SUE.

In difetto delle condizioni indicate in precedenza non potranno essere edificate nuove costruzioni e le indicazioni, individuazioni e quantificazioni connesse all'area L1-a sono da considerarsi inefficaci.

Art.24 Comparti della fascia del Po (M)

24.1. I comparti della fascia del Po si articolano in due sottocategorie :

- M1 comparti agricoli di interesse naturalistico ricadenti nel “Sistema delle aree protette della fascia di pertinenza fluviale del Po” (L.R. n. 28/90 e L.R. 65/95) individuate e incluse nel Piano d'Area approvato con D.C.R. 982-4328 del 08.03.1995;
- M2 comparti agricoli ricadenti nella perimetrazione del “Progetto Territoriale Operativo - Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” e nel Piano d'Area “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” (L.R. n. 28/90 e L.R. 65/95) .

Nei comparti M1 e M2 si individuano inoltre:

- le aree Ht definite come “insediamento agricolo di impianto storico”,
- l'area Hs1 definita come “area agricola speciale”,
- le aree He definite come “aree per attività estrattive”,
- le aree per servizi generali e impianti,
- i percorsi ciclopeditoni e i percorsi storici.

24.2. Per i comparti M1 vigono integralmente le prescrizioni di cui al Piano d'Area del Titolo II artt. 2.3 relativo alla classificazione per zone :

- zone N3 di potenziale interesse naturalistico,
- zone A1 di prevalente interesse agricolo esterne alla Fascia di Pertinenza Fluviale (FPF),

Vigono altresì tutte le specifiche prescrizioni per ‘categorie di risorse, d'opere e di attività’ di cui al Titolo III del Piano d'Area, come singolarmente richiamate in relazione alle tipologie di cui al presente Piano, che seguono:

- aree Ht, vigono le norme di cui all'art.3.7.2 del Piano d'Area afferenti i ‘beni di interesse documentario e minori’,
- aree a servizi SGv, vigono le norme di cui all'art.2.4 (zone N3) del Piano d'Area,
- aree He, vigono le norme di cui all'art.3.10 del Piano d'Area,
- area destinata al carcere (classificato come servizio generale - impianti SGim), vigono integralmente le prescrizioni di cui all'art.27 delle presenti Norme nonché le ulteriori limitazioni del Piano d'Area : qualsiasi intervento che ecceda il recupero e la manutenzione degli impianti esistenti deve essere inserito in un progetto unitario specificamente orientato alla riduzione degli impatti ambientali e percettivi. Esso deve in ogni caso prevedere consistenti fasce di vegetazione ai bordi, in particolare per gli impianti di depurazione, aree libere per favorire la

ulteriore fitodepurazione degli scarichi tramite bacini di lagunaggio o ulteriori canali non artificiali;

- percorsi ciclopeditoni e i percorsi storici vigono le norme di cui agli art. 3.8 e 3.7 del Piano d'Area con le specifiche di cui al successivo art.39.

La rete definita dal Piano d'Area come “principali corridoi ecologici” e “reticolo ecologico minore”, ricadente nel comparto M1, viene normata dall'art. 3.3 dello stesso Piano d'Area in sintonia con i disposti dell'art.35.4 delle presenti norme.

Per quanto riguarda esclusivamente la modalità M3.5 di cui alle Norme del Piano d'Area, è ammessa la costruzione di impianti energetici e produttivi, di opere di presa e di canalizzazione di pozzi per prelievo da falde freatiche (con l'eccezione di pozzi ad uso irriguo all'interno della perimetrazione di cui alla L.R. 28/90 come modificato dalla L.R. 65/95. Nella zona interessata dal P.T.O. sono ammessi solo qualora privi di opere d'arte al di sopra del piano di campagna circostante), di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, di scarichi idrici di qualsiasi tipo.

In caso di discordanza tra i disposti di cui al presente articolo o le cartografie di Piano e quelli del Piano d'Area, sono da considerare prevalenti questi ultimi.

24.3 Per i comparti M2 le norme individuate dal PTO e dal Piano d'Area per ‘zone’ e per ‘categorie di risorse, d'opere e di attività’ vengono assorbite dalle norme del Piano con le specifiche che seguono:

- a, le zone di tipo N3 vengono normate come i comparti I1 di cui al precedente art. 23;
- b, le zone di tipo A1 vengono normate come comparti M2;
- b1, Gli usi ammessi, di cui all'art.2.8 del Piano d'Area sono i seguenti:
e0, e1, e5,e6, e10, e11, e12. E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, per lo sfruttamento dell'energia solare per il fabbisogno energetico degli edifici con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG e degli edifici di impianto storico ricadenti in aree Ht..
- s5, s6, s10,s12, s15 e s4-s3 solo ove specificamente individuati,
Le attività di tipo produttivo (i) e residenziale (r) sono ammesse se esistenti.
- b2, Gli usi agroforestali sono orientati, nel rispetto dell'economicità aziendale, a incrementare la qualità ambientale dell'agroecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario, al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad esso connessi. Nella fattispecie valgono le priorità stabilite dai vigenti programmi regionali pluriennali redatti nel rispetto della normativa comunitaria con l'intento di favorire:
 - a) indirizzi colturali meno intensivi,
 - b) la riduzione dell'impiego di fitofarmaci,
 - c) la razionalizzazione dell'utilizzo dell'acqua per uso irriguo,
 - d) la rinaturalizzazione delle aree coltivate con l'inserimento di siepi, filari e siepi-filari, aree umide.
- b3, Le risorse quali acque irrigue, reti di canali, strutture insediative e strutture di servizio, rete viaria che trovano principale utilizzazione nell'agricoltura, dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale.
- b4, Gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto segue :
 - gli interventi sull'esistente dovranno estendere il progetto all'intero complesso edificato ed alle sue pertinenze, quando l'intervento superi la RSA,

- i volumi per destinazioni abitative agricole devono essere ricavati sempre entro le volumetrie esistenti anche ad altri usi destinate. Saranno ammessi ampliamenti volumetrici solo in assenza di alternative,
- i volumi per i fabbricati strumentali sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e in base a documentate esigenze produttive,
- sono consentiti gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario ed alla realizzazione di impianti termici limitatamente ad un massimo del 20% della volumetria esistente abitativa ;
- gli interventi di nuova costruzione, ammessi in base alle condizioni di cui sopra, si dovranno realizzare nel rispetto delle tipologie e del contesto agrario ed insediativo, e rispetteranno le prescrizioni di cui all'art.22.2 e del Regolamento edilizio, con limitazione delle altezze in gronda a m.7, o all'esistente in caso di ampliamento, per tutti i fabbricati ad eccezione dei silos,
- le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi pertinenziali non debbono alterare il reticolo delle trame particellari o produrre gravi alterazione all'integrità dei fondi,
- per le destinazioni extragricole esistenti e per gli edifici in abbandono vigono le norme di cui agli artt.22.4 e 22.5. Le attività extragricole sono considerate 'incompatibili', anche se non specificamente individuate, quando:
 - la zona agricola di appartenenza presenta elevati valori di fragilità/ vulnerabilità e pressioni e carichi rilevanti, sotto qualsiasi profilo, e/o quando presenta qualità elevata sotto il profilo paesistico-percettivo;
 - l'attività comporta prelievi idrici rilevanti sia in falda, sia dai corsi d'acqua superficiali, o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
 - l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;
 - l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli o interferenti con percorsi di fruizione individuati dal Piano;
 - l'ubicazione, in prossimità di beni culturali o naturali individuati, può determinare interferenze visive o funzionali negative.

Per gli edifici e le strutture considerate 'incompatibili' sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO e MS.

- c, le aree Ht vengono normate dal precedente art. 22.7,
- d, l'area Hs1 viene normata al precedente art. 22.9,
- e, le aree He vengono normate dall'art.3.10 del Piano d'Area. Per le aree recuperate sono ammesse anche destinazioni s3,
- f, percorsi ciclopedonali e i percorsi storici vengono normati dall'art.39.5 lettera d), e).
- g, il "reticolo ecologico minore" così come definito dal PTO-Piano d'Area è costituito da fossi, corsi irrigui, siepi e alberate, elementi di connessione ecologica e paesistica e deve essere conservato , anche tenendo conto della funzione di tutela idrologica svolta dalla rete dei fossi irrigui di diverso grado, in presenza di interventi di sistemazione agraria, miglioramento fondiario, infrastrutturazione ed edificazione conservandone continuità, densità e caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle norme di cui al TITOLO IV Capo II delle presenti NTA.

CAPO II DISCIPLINA DEI COMPARTI SPECIALI

Art. 25 - Criteri e prescrizioni per i comparti speciali

25.1 L'attuazione delle trasformazioni di alcune parti insediate del tessuto urbano aventi specificità e problematiche differenti, dovrà avvenire mediante la formazioni di SUE di iniziativa pubblica o privata, in coerenza con gli obiettivi ed il disegno complessivo del Piano come prefigurato dalle norme di cui ai titoli precedenti.

Vengono individuati tre tipi di comparti speciali che si attuano secondo le indicazioni delle schede che seguono:

- CSP - comparti di rilocalizzazione produttiva
- CS - comparti di trasformazione urbana
- CSI - comparti produttivi integrati.

Gli interventi definiti dalle schede dovranno:

- a, essere attuati mediante unico SUE;
- b, realizzare le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico di quartiere, a servizio del comparto;
- c, realizzare la viabilità di progetto a carico del comparto, prevista dal Piano in scheda, e ogni altra opera a rete necessaria per l'allacciamento ai pubblici servizi, nella quota riferita al comparto;
- d, cedere/assoggettare le aree corrispondenti alla intera quota di edificabilità consentita, all'interno del comparto in quanto previste e, ove non previste o previste in misura insufficiente, da reperire come stabilito nella scheda di comparto e dalle regole generali;

e potranno:

- e, modificare, ove ritenuto del caso, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti nella scheda di comparto, il disegno urbanistico definito dal Piano, ferma restandone la impostazione progettuale generale, per quanto riguarda la distribuzione dei volumi, l'articolazione delle superfici a servizi e l'assetto delle viabilità, senza che tali modifiche costituiscano Variante di Piano.

Le schede definiscono per ogni ambito:

- a, gli usi ammessi e gli usi prescritti che costituiscono un minimo inderogabile la cui realizzazione dovrà essere interamente prevista dallo strumento di attuazione;
- b, le aree pubbliche dell'ambito (Ss), che comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ;
- c, la viabilità di progetto (Sv) posta a carico del comparto;
- d, i volumi (V) e/o le superfici utili (Su) realizzabili nelle zona di concentrazione;
- e, le quote minime di edilizia residenziale convenzionata da realizzare negli ambiti sulla base anche dei programmi pubblici del settore;
- f, le prescrizioni specifiche ai fini della qualità edilizia degli spazi pubblici e le tipologie edilizie;
- g, le modalità di intervento prescritte.

Dei dati di cui alle schede sono prescrittivi :

- gli indici territoriali di comparto (It) solo ove indicati,
- il volume (V),
- gli usi ammessi e gli usi prescritti,
- le indicazioni relative ad 'aree pubbliche' e 'viabilità di progetto',
- le prescrizioni.

I restanti dati, St, Ss, Sv, Zc, hanno valore descrittivo.

Le aree a standard art.21 L.R.56/77 relative alle diverse destinazioni previste (ai sensi dell'art.10), verranno reperite nelle aree destinate a Ss, anche perfezionando le destinazioni individuate nelle tavole di Piano.

Vigono integralmente per i comparti speciali i disposti i cui all'art.18.5. e 18.7.

25.2 CSP - comparti di rilocalizzazione produttiva

CSP-3 - comparto di rilocalizzazione produttiva che ~~prevede~~ ~~la~~ riconversione ed il trasferimento ~~di~~ delle attività produttive esistenti, la cui ubicazione è in contrasto con l'assetto attuale del Piano e che ricadono nei disposti del c.3) art.26 L.R.56/77. L'attivazione delle previsioni di cui **alla scheda di zona** ~~al presente comma~~ avverrà esclusivamente mediante Piano Particolareggiato con contestuale Variante di PRG ai sensi dell'art.17 L.R.56/77 **a seguito individuazione attraverso procedura in variante di cui all'art. 8 del Dpr 160/2010 di idonea area di nuovo impianto a destinazione industriale per la rilocalizzazione.** Le modalità operative verranno definite in sede di Convenzione di cui all'art.53 della L.R.56/77.

Nelle aree produttive esistenti ~~nei del comparto CSP-3~~, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano mediante Variante allo stesso, **vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 15ES01 del PRG previgente ed anche i combinati disposti normativi relativamente a urbanizzazioni e standards** ~~vigono esclusivamente i disposti di cui all'art.46.1 e, a possibilità edificatorie esaurite, potranno essere mantenute le destinazioni in atto esclusivamente ai sensi dell'art.13.5.~~ In tali aree deve essere verificato il rispetto delle limitazioni di tipo ambientale legate alle normative di settore, e ove necessario o previsto dalle Convenzioni in essere, devono essere predisposti i Piani di risanamento acustico ai sensi della L.R.52/00. **Le densificazioni in direzione della destinazione produttiva devono avvenire secondo precisi parametri di tutela dei ricettori attigui all'area.**

Ai fini dell'attuazione ~~del comparto che segue~~, vigono integralmente i disposti del comma precedente.⁵⁰

Comparto CSP-3

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s2, s3, s14
usi prescritti	Destinazioni c1, c2, c4 , d non inferiori al 10% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio alla nuova viabilità centrale.
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti nel comparto (6.700 mq) - area a piazza pubblica sull'asse della nuova viabilità di collegamento nord-sud - area a verde pubblico attrezzato interclusa tra le nuove espansioni e la fascia edificata lungo via circonvallazione - area a parcheggio a servizio del Centro Storico con accesso dalla via Circonvallazione e dalla via Turati per un numero di posti auto non inferiore ai 200 (con 120 posti interrati) - ampliamento dell'area a servizi scolastici ad ovest (plesso scolastico del Liceo)
Ss	28.900 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento est-ovest - viabilità di collegamento nord-sud verso il Centro Storico con piazza urbana in asse - viabilità minore di distribuzione interna modificabile in

⁵⁰ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Variante n. 8 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 11 del 02.03.2016.

	sede di SUE
Sv	8.700 mq
St	74.100 mq (67.400 mq dedotte la parte pubblica)
Zc	29.800 mq
volumi	53.900 mc
prescrizioni	– SUE – edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie – edificazione organizzata secondo l'articolazione tipologica prevista nelle tavole di Piano – le volumetrie esistenti dovranno essere integralmente demolite – allineamento dei fronti edilizi lungo la nuova piazza urbana e lungo l'asse nord-sud – bonifica completa delle aree interessate dallo stabilimento produttivo da concordare con le autorità ambientali preposte

25.3 CS - comparti di trasformazione urbana ovvero le aree ricadenti nei comparti urbani di tipo B, C, D e nelle aree di tipo At, per le quali gli usi in atto o le strutture edificate esistenti configurano situazioni di incompatibilità o di degrado e nelle quali l'obiettivo prioritario è il miglioramento della qualità insediativa e del sistema dei servizi, da ottenersi mediante pluralità di interventi. In tali aree i processi di trasformazione e/o riconversione delle aree e dei volumi esistenti vengono operate mediante predisposizione di SUE ai sensi dell'art.43 della L.R.56/77. Vigono integralmente i disposti del comma 25.1 precedente. Nelle aree, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal Piano, si applica l'art.13.5.

In caso di comparti a destinazione produttiva, deve essere sempre prevista la verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione ai parametri di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. nonché la verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante approfondimento progettuale specifico da condursi in sintonia con gli indirizzi Linee guida per le APEA di cui alla DGR 28.07.2009 n. 30 –11858 di cui al cap. 3.5 Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico, e da prevedersi in sede di documentazione di progetto.

Comparto CS-1:

usi ammessi	r, ri1, c1, c2, c4 , s2, s3, s14, d
usi prescritti	minimo 40 % SUL: destinazioni c1, c2 (nel rispetto dei parametri del Titolo V), c4, ri1, d, s2
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti: 9.190 mq (acque, strade, servizi attuati) - area a parcheggio ad uso pubblico - area a verde pubblico attrezzato con percorsi pedonali da prevedere in continuità e coerenza con il parco Tapparelli - ponti pedonali per il superamento del Rio Torto con il Parco Tapparelli
Ss	13.230 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento dalla via Bodoni al ponte sul Rio Torto in direzione della via Cuneo

	- ponte sul rio Torto
Sv	1.525 mq
St	33.925 mq
Zc	9.980 mq (corrispondente alla At)
V	Volumi esistenti (Sup.coperta = 8220 mq) più volume ammesso da It
It	0,1 mc/mq (da applicare solo alle aree esterne all'area 'a', non pubbliche)
prescrizioni	- SUE - ammessi di stralci funzionali ai sensi dell'art. 18.6 - possibilità di monetizzazione delle aree Ss e Sv in deroga all'art.10.3 - recupero delle volumetrie esistenti soggette all'art.24 L.R.56/77 nel rispetto dell'artt.38, - possibilità di sostituzione della copertura attuale, con mantenimento della tipologia e della sagoma, mediante copertura aperta e/o trasparente per il fabbricato non soggetto all'art 24 L.R.56/77, in deroga all'art. 15 - possibilità di individuazione di localizzazione L1 in "a" - riqualificazione con sistemazione a verde dell'area attuale a parcheggio (piazzale) - collegamenti funzionali (ponti pedonali sul rio Torto) progettati in relazione alle aree a servizi esterne (parco Tapparelli) - realizzazione di spazi di relazione aperti e/o coperti, interni all'area 'a' destinati all'uso pubblico e connessi funzionalmente agli usi ammessi

Comparto CS-2

usi ammessi	r, c1, c2, c4 , s3,s14, d2, d3
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti di 1100 mq (via Trieste) - parcheggio interrato per un minimo 200 posti auto ad uso pubblico - area a verde pubblico attrezzato lungo il canale dei Molini e lungo la via Trieste con percorsi pedonali di collegamento all'area Parco Tapparelli
Ss	2.870 mq
viabilità di progetto	- riqualificazione e risistemazione della via Trieste - accessibilità al parcheggio interrato pubblico dalla Via Trieste
Sv	-
St	8.530 mq
Zc	4.100 mq
V	8.200 mc
prescrizioni	- SUE

	- edificazione a filo strada sul c. IV Novembre con n.4 piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - collegamento con percorso pedonale tra le aree a verde del parco Tapparelli ed il c. IV Novembre lungo il canale e lungo la via Trieste - riqualificazione del canale dei Molini e attrezzatura verde degli spazi spondali - localizzazione delle destinazioni c, d nei volumi lungo il corso IV Novembre.
--	---

Comparto CS-3:

usi ammessi	r, c1, c2, c4 , s3,s14, d
usi prescritti	destinazioni c1, c2, c4 , d non inferiori al 5% della volumetria sviluppata con localizzazione ai piani terra in fregio all'area della piazza
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti e mantenute 11.800 mq - parcheggio pubblico interrato sulla base di un numero minimo 270 posti - area a verde pubblico sul sedime della piazza XX Settembre con disponibilità di 50 parcheggi a raso da riorganizzare e riqualificare - area a parcheggio esistente da conservare lungo la via Torino
Ss	- parcheggio da definire in sede di progetto sulla base del n.dei posti
viabilità di progetto	- riallineamento della via Torino sui fili della piazza XX Settembre - eliminazione del tratto stradale di via della Resistenza
Sv	1.500 mq (nuova via Torino)
St	17.800 mq
Zc	4.500 mq di cui : a-1970 mq b -2530 mq
V	Volume complessivo 22.275 mc da realizzarsi così ripartito: a - 7.275 mc b –15.000 mc
If	4,95 mc/mq
prescrizioni	- SUE di iniziativa pubblica - edificio di completamento della piazza da inserire in 'a' con numero di piani non superiore a 4 f.t., in 'b' con numero piani massimo 6 f.t.(tipologia ad alta densità) - obbligo di demolizione dei volumi esistenti per l'utilizzo delle volumetria ammesse, - accessi al parcheggio interrato dal lato nord e est della piazza - è ammessa la possibilità di parcheggio pertinenziale,

sottostante il parcheggio ad uso pubblico

Comparto CS-4

usi ammessi	r, c1, c2, c4 , s2, s3,s14, d2, d3
usi prescritti	destinazioni a c1, c2, c4, d2, d3 e s2 per tutte le volumetrie del piano terra poste in affaccio verso la piazza
aree pubbliche	- area verde lungo la via Pignari e lungo la nuova viabilità di collegamento alla via Savigliano - piazza collocata nell'area d'intersezione tra Via Pignari e Via Garzino - riqualificazione della via Garzino - aree a parcheggio lungo via Pignari.
Ss	9.210 mq
viabilità di progetto	- viabilità di raccordo tra la via Pignari e la via Garzino - piazza urbana attrezzata baricentrica rispetto all'insediamento, nella quale possono essere reperti parcheggi da standard su progetto
Sv	1.930 mq
St	16.860 mq
Zc	5.720 mq
V	18.000 mc
prescrizioni	- variante a SUE vigente sull'area - edilizia convenzionata minimo 30% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - le aree a standard art.21 L.R.56/77 relative alle diverse destinazioni prescritte (art 10) verranno reperite nelle aree già destinate a servizi - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità)

Comparto CS-5

usi ammessi	r, c1, c2, c4 , s2, s3,s14, d2, d3
usi prescritti	Destinazione per c1, c2, c4, d2,d3 minimo 20% della volumetria sviluppata da localizzarsi nella Zc lungo la via Torino
aree pubbliche	- area a verde e a parcheggi lungo la via Torino
Ss	595 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento fino al ponte sul rio Torto dalla via Torino - parte della rotonda sulla via Torino
Sv	1.465 mq
St	6.750-mq
Zc	4.690 mq di cui a 3.245 mq b 1.445 mq
V	9.250 mc di cui a 7.500 mc b 1.750 mc
It	1,37 mc/mq
prescrizioni	- SUE con ammissibilità di due stralci funzionali relativi alle aree 'a' e 'b' - edificazione a massimo quattro piani fuori terra in 'a'(tipologia ad alta densità) e massimo tre piani fuori in 'b'(tipologia a media densità) - edilizia convenzionata minimo 20% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - obbligo di accesso ai lotti dalla via Torino - convenzionamento rispetto ai termini ed alle modalità tecniche di raccordo con il ponte sul Rio Torto - obbligo concorso in quota proporzionale (in base ai volumi generati) a oneri aggiuntivi per realizzazione del ponte in carico al CS- 13 - obbligo di demolizione dei volumi esistenti per l'utilizzo delle volumetria ammesse, possibilità di conservazione della volumetria in 'b' - edificazione lungo la via Torino come da allineamento - riqualificazione ambientale della sponda del rio Torto in raccordo con il sistema dei servizi esistenti

Comparto CS-6

usi ammessi	€, s14, s3, s5, c9, (c1,c2,c4) limitatamente alle attività integrative della destinazione c9
usi prescritti	Destinazione esclusivamente ad s5 sull'area a servizi SGv
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti 225 mq — fascia a verde pubblico lungo la via Cuneo - area parcheggio pubblico da standards ricavabile entro le aree destinate a servizi per il parcheggio SLp, in minima parte anche in SGv (limitatamente area contigua all'istituto Tapparelli) concorrenti entrambe con SLv allo standards - realizzazione di raccordo ciclopedonale a fianco dell'area del Tapparelli con il parco omonimo
Ss	27.330 28.103 mq (di cui 26.438 26.666 afferenti l'area della 'Vigna Ariaudo')
viabilità di progetto	- raccordo viario o ciclopedonale tra la via Cuneo e la via Bodoni in collegamento con il comparto CS-1
Sv	1.475 1470 mq
St	38.158 38446 di cui 26.438 26.666 mq afferenti l'area della 'Vigna Ariaudo' e 11.720 11.780 mq area contigua all'istituto Tapparelli
Zc	9.130 8580 mq
V	11.000 me 1600 mq
It	— me/mq Rc 50%
prescrizioni .	— SUE — edificazione a massimo tre piani fuori terra (tipologia a media densità) — Area contigua istituto Tapparelli: — tipologie edilizie per impianto distribuzione carburante e strutture complementari, coerenti al contesto, — utilizzo prioritario di recinzioni e di sistemi di delimitazione degli spazi, unitari, integrati con fasce a verde, — differenziazione delle pavimentazioni in funzione dei diversi usi degli spazi, — fasce di mitigazione a verde in SGv lato istituto Tapparelli, — accessibilità veicolare da realizzarsi direttamente in rotatoria e/o da viabilità di collegamento alla via Bodoni, — riqualificazione dei tratti arborati ripariali lungo il Rio Torto, — concorso nella SUL degli erogatori per la sola parte relativa agli ingombri degli stessi con relativi

- basamenti e n° 1 posto auto/lato,
- non concorso ai fini della SUL degli spazi uso depositi carburante anche se fuori terra,
- esclusione di attività che producano emissioni incompatibili con le aree limitrofe e applicazione delle misure di prevenzione e riduzione di cui alla AUA/AIA,
- rapporto minimo di permeabilità per le aree produttive nella misura del 10% della superficie fondiaria (zona di concentrazione), art. 11.17 delle NTA,
- recupero e riutilizzo acque meteoriche - realizzazione sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia,
- ~~accessibilità veicolare da realizzarsi esclusivamente dalla nuova viabilità comunale tra via Bodoni e via Cuneo~~
- **Area della “Vigna Ariaudo”:**
 - accessibilità all’area L1 da area servizi su sedime stradale esistente da conservare
 - *le aree previste a verde pubblico relative alla Vigna Ariaudo non dovranno prevedere nessun intervento trasformativo dei luoghi fatto salvo il ripristino dei percorsi storici, la formazione di collegamenti pedonali con le reti esterne, gli accessi carrai pavimentati e le recinzioni in rete metallica, da realizzare senza rimodellazioni del terreno e senza pavimentazioni, in sintonia con i disposti di cui all’Allegato I per la porzione ricadente in Centro Storico.*
 - Cessione all’Amm.ne Comunale delle mura di Cinta della Città parte fronteggiante il comparto,
 - **Accesso area 01RA20 e SPv da percorrenza carraia a valle muro di contenimento Via S. Bernardino con raccordo alla stessa lato Villa “Barolo”,**
- Rispetto prescrizioni di cui alla D.D. 1270 del 03-10-2012 in materia di “VAS” ⁵¹ ed attuazione ‘misure di mitigazione’ del documento Verifica assoggettabilità a “VAS” variante 12,
- **Rispetto Accordo Procedimentale Approvato con DCC in data 22-02-2017 ⁵²**
-

⁵¹ Parti **aggiunte/modificate** in base alla Variante n. 1 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 31 del 08.05.2013.

⁵² Parti **aggiunte/modificate** in base alla Variante n. 12 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 59 del 28.09.2017.

Comparto CS-7

usi ammessi	r, c1, c4, s14, s3, s2
usi prescritti	Destinazione per funzioni c1,c4, s2 di minimo 5 % del volume recuperato (nel rispetto dei parametri del Titolo V) da collocarsi a piano terra in affaccio verso lo spazio pedonale
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti nel comparto (1400 mq), - realizzazione di spazio urbano pedonalizzato attrezzato con area parcheggio individuata per 15 auto, - area a verde pubblico da connettere con il comparto CSP-3
Ss	1.680 mq
viabilità di progetto	- ampliamento sedime di via della Croce con recupero spazi dei volumi demoliti e riqualificazione del tratto viario, in parte su sedimi già pubblici, - realizzazione di svincolo a rotatoria tra la via della Croce e la via Circonvallazione su sedimi pubblici
Sv	650 mq
St	5.870 mq
Zc	2.140 mq (corrispondente all'area At)
V	Volumi esistenti
prescrizioni	- SUE - recupero completo delle volumetrie esistenti dell'area At nel rispetto dell'art.38 e art.15 per le funzioni ammesse. Demolizione obbligatoria dei volumi ricadenti sul nuovo sedime stradale previsto - collegamenti funzionali con passaggio pedonale diretto dallo spazio pedonale verso l'area pubblica del comparto CSP-3 - possibilità di realizzare parcheggi privati pertinenziali interrati sotto lo spazio pubblico

Comparto CS- 8

usi ammessi	r, s3, s14, c1, c2, c4, d
usi prescritti	- destinazioni c1, c2 (nel rispetto dei parametri del Titolo V), c4, minimo 20 % della volumetria sviluppata
aree pubbliche	- aree a verde pubblico e a parcheggio di collegamento tra le vie Turati e la via Circonvallazione - parcheggio interrato sulla base di un minimo 50 posti auto, ad uso pubblico
Ss	5.310 mq
viabilità di progetto	-
Sv	-
St	8.850 mq
Zc	3.540 mq
V	18.300 mc
prescrizioni	- SUE unico - edilizia pluripiano fino ad un massimo di 4 piani fuori terra (tipologia ad alta densità)

Comparto CS-9 nord

usi ammessi	c4 , ri1, e1,e2,e3, e5,e6,e7,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubblica esistente nel comparto 460 mq - parcheggio pubblico accessibile dalla viabilità secondaria - fascia a verde di filtro e mitigazione dell'area a parcheggio
Ss	13.500 mq
viabilità di progetto	- realizzazione di svincolo dalla strada Pinerolo con ampliamento della sede stradale su area privata per miglioramento accessibilità al parcheggio, da concordarsi con l'ente gestore
Sv	4.170 1580 mq
St	28.600 22020 mq
stralci funzionali	Non ammissibili
Zc	13.150 6602 mq corrispondenti alla zona Hs3
V	Volumi esistenti
prescrizioni	- SUE - concorre CS-9 sud - detrazione SLp di 972 mq a vantaggio SLv di pari superficie da localizzare in SS a compensazione SS di CS-9 sud - Rc = non superiore all'esistente sulla Zc rispetto degli allineamenti individuati - H massima come esistente - riqualificazione ambientale della fascia spondale rio Tagliata Torto (mq 320 338) in I1 e connessione con la

	fascia a verde di filtro - riqualificazione area parcheggio esistente con pavimentazioni drenanti ed esclusione di asfaltature - possibili trasformazioni dei volumi esistenti con interventi fino alla DES
--	---

Comparto CS-9 sud⁵³

usi ammessi	c2, c3, e4, r1, e1,e2,e3, e5,e6,e7,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	area pubblica esistente nel comparto 460 mq parcheggio pubblico accessibile dalla viabilità secondaria fascia a verde di filtro e mitigazione dell'area a parcheggio - parcheggio da assoggettare a uso pubblico fronte SS 589 in sostituzione ed a integrazione dotazione di cui a obblighi urbanistici in essere
Ss	13.500 972 mq
viabilità di progetto	- concorso in sede attuazione SUE CS-9 nord secondo prescrizioni realizzazione di svincolo dalla strada Pinerolo con ampliamento della sede stradale su area privata per miglioramento accessibilità al parcheggio, da concordarsi con l'ente gestore
Sv	1.170 mq
St	28.600 6580 mq
stralci funzionali	Non ammissibili
Zc	13.150 5608 mq corrispondenti alla zona Hs3
V	Volumi SUL esistenti
prescrizioni	- SUE – Permesso di Costruire Convenzionato – obbligo concorso in quota proporzionale secondo relativi obblighi in termini di urbanizzazione e standards all'attuazione del SUE CS-9 nord, da attivare su iniziativa dello stesso, con valorizzazione opere di cui a SLp di 972 mq, - Rc = non superiore all'esistente sulla Zc rispetto degli allineamenti individuati - H massima come esistente riqualificazione ambientale della fascia spondale rio Tagliata (mq 320) in H e connessione con la fascia a verde di filtro riqualificazione area parcheggio esistente con pavimentazioni drenanti ed esclusione di asfaltature - possibili trasformazioni dei volumi esistenti con interventi fino alla DES

⁵³ Parti **aggiunte/modificate in CS-9 nord e sud** in base alla Variante n. 16 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 35 del 18.05.2022.

Comparto CS -10

usi ammessi	r, c4 , c1, s14, s3, s2
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubblica esistente nel comparto 560 mq - parcheggio pubblico a servizio dell'asilo a servizio dell'insediamento residenziale lungo la viabilità minore di accesso - realizzazione di fascia a verde pubblico di collegamento e di filtro per l'area dell'asilo - formazione di percorsi ciclopedonali in sede propria
Ss	3.670 mq
viabilità di progetto	- viabilità minore di accesso all'area dell'asilo e all'area residenziale
Sv	1.510 mq
St	8.150 mq
Zc	2.970 mq
V	4.500 mc (volumetria residua)
prescrizioni	- variante a SUE vigente sull'area - recupero della volumetria residua del SUE per gli usi ammessi - accessi all'area residenziale esclusivamente dalla viabilità di servizio all'asilo

Comparto CS-11

usi ammessi	r, ri, i2, i3, i5, d, , c1 - c2- c3 nei limiti del Titolo VI , c4, c5, c6, c8, s3,s14;
usi prescritti	- r in misura non superiore al SUE vigente da localizzare in affaccio lungo la via Torino
aree pubbliche	- aree per servizi previste dal SUE vigente (comprehensive dell'area a parcheggio presso la Chiesa Maria Ausiliatrice). Dette aree sono rilocalizzabili in sede di SUE ad eccezione dell'area citata. - fasce stradali a verde lungo la nuova viabilità
Ss	Superfici a servizi del SUE vigente
viabilità di progetto	aree aggiuntive per viabilità: - viabilità di collegamento tra la Via Pinerolo e la Via Torino (larghezza m.14 compresi i marciapiedi) - aree relative alle due rotonde su via Pinerolo e via Torino - assetto viabilità interna: ridefinibile in sede di SUE
Sv	7.525 mq
stralci funzionali	Unico SUE
St	54.690 mq
Zc	- aree risultanti al netto dei servizi e della viabilità dovuti, come ridefiniti in sede di SUE
indici territoriali di ambito	Ut = 0,7 mq/mq Rc per le aree a destinazione residenziale= 40% Rc per le aree diversamente destinate: 70%
SUL	- Per gli usi ammessi eccetto residenziale: come da SUE vigente - Per l'uso residenziale : come da SUE vigente cui possono essere aggiunti 240 mq di abitazione pertinenziale per ogni lotto individuato di uso produttivo(i, c)
prescrizioni	- variante a SUE di iniziativa privata vigente sull'area - edilizia fino ad un massimo di tre piani fuori terra - parametri dimensionali: altezza massima 10,5 m - accessibilità alle aree esclusivamente dalla viabilità interna ed esclusione degli accessi dalla nuova viabilità tra via Torino e via Pinerolo - cessione delle aree afferenti alle due rotonde di innesto con monetizzazione degli oneri di realizzazione - adeguamento innesto della viabilità privata della cascina Propano sulla rotonda - in caso di non adeguamento alla normativa di Piano, di cui alla presente scheda, valgono le prescrizioni e le destinazioni del SUE vigente. Nelle aree di comparto esterne al SUE vigono quindi le previsioni di Piano.

Comparto CS-12 ⁵⁴

usi ammessi	r, d1 , d2, d3, s14,
aree pubbliche	— aree pubbliche esistenti nel comparto 1.200 mq — area a parcheggio interrato ad uso pubblico per 80 posti da collocare in parte sotto il sedime stradale - parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico a raso da ricavare all'interno comparto di mq 1700 - dismissione area esterna oltre filo fabbricativo nuova edificazione lato P.zza Buttini e sistemazione mq 145
Ss	- (1700mq+145mq) interni a Zc cartografata
viabilità di progetto	— riorganizzazione e ripristino della viabilità e del parcheggio di superficie esistenti in rapporto all'intervento del nuovo parcheggio interrato - accesso parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico a raso da P.zza Buttini lato ferrovia
Sv	-
St	3.760 2622 mq
Zc	2.560 mq edificazione in prosieguo dei fabbricati esistenti lungo strada pubblica fino a limite consentito da RFI salvaguardando accesso al parcheggio
V	7.500 mc. (la volumetria è al netto lordo del volume esistente)
prescrizioni	- SUE PDC convenzionato - edilizia pluripiano fino ad un massimo di piani pari a quelli dei fabbricati contigui (tipologia ad alta densità) ammesso in aggiunta piano mansardato entro limiti allineamento filo copertura prescrittivo - obbligo demolizione fabbricato esistente è ammessa la conservazione del fabbricato esistente o il recupero delle volumetrie corrispondente con demolizione e ricostruzione — accessibilità per il parcheggio interrato dalla viabilità esistente - edificazione secondo allineamento fabbricativo cartografato - possibilità di realizzare parcheggi privati pertinenziali interrati sotto lo spazio assoggettato ad uso pubblico - obbligo di edificazione in continuità con l'edificato esistente - possibilità accesso privato a piano interrato da parcheggio assoggettato ad uso pubblico - monetizzazione eventuali dotazioni a standard mancanti anche alla concorrenza di Ss - corresponsione extra onere art. 16 Dpr 380/2001

⁵⁴ Scheda aggiornata nel testo riportato in base alla variante n°22 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

	-
	-
	-

Comparto CS-13

usi ammessi	r, c1, c2, c4 , s2, s3,s14, d2, d3
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area pubbliche esistenti nel comparto (2.780 mq) - area verde lungo il rio Torto con collegamenti ciclo-pedonali alla rete urbana - area a verde e a parcheggi lungo il corso Matteotti - area verde sull'estremità nord del lotto tra la via Torino ed il corso Matteotti
Ss	5.335 mq
viabilità di progetto	- viabilità di collegamento con ponte sul rio Torto dal corso Matteotti - viabilità interna privata da definire in sede di SUE
Sv	930 mq
St	18.220 mq
Zc	9.175 mq
V	15.750 mc
It	1,02 mc/mq
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo massimo tre piani fuori (tipologia a media densità) - edilizia convenzionata minimo 20% da distribuirsi nelle diverse volumetrie - convenzionamento rispetto ai termini ed alle modalità tecniche di raccordo con il ponte sul rio Torto - obbligo concorso in quota proporzionale (in base ai volumi generati) a oneri aggiuntivi per realizzazione del ponte con il CS-5 - edificazione lungo corso Matteotti con allineamento al filo stradale esistente - riqualificazione ambientale della fascia del rio Torto in raccordo con il sistema dei servizi esistenti

Comparto CS-14⁵⁵

usi ammessi	r, c1, c2, c4, c5, d, s2, s3, s8
usi prescritti	s8: realizzazione nuova caserma polizia stradale,
aree pubbliche	-Aree pubbliche SLv lungo via Fiume e lungo nuova viabilità parallela, - Area pubblica a parcheggio SLp lungo prolungamento Via Scala, -Area pubblica a parcheggio SLp lungo Via Fiume, già viabilità confermata in proprietà al Comune, concorrente negli standard come da accordo procedimentale)
Ss	2642 mq (SLv+SLp) 1358 mq (SGc)
viabilità di progetto	-Viabilità parallela a via Fiume di raccordo di Via Alessi con Via Trento, -Prosecuzione via Scala fino ad intersezione nuova viabilità, -Sistemazione viabilità a Nord nuova caserma Polizia,
Sv	2909 mq
stralci funzionali	Non ammessi
St	9561 mq
Zc	1409 + 1212 mq
V	12000 mc
It	--- mc/mq
prescrizioni	-SUE di iniziativa privata, -Attuazione secondo prescrizioni accordo procedimentale propedeutico a ridefinizione del comparto, previa procedura di finanza di progetto D.Lgs 36/2023, -Per (r) : Altezza massima 5 piani ft + piano mansardato, livello di calpestio P.T.: emergente massimo 1,2 mt, edificazione fino ad allineamento cartografico, fronte Via Fiume e fronte nuova viabilità, fino a confine SGc e confine parcheggio lungo prolungamento Via Scala per lotto Nord e fino prolungamento Via Scala per lotto Sud, prescrizioni urbanistiche ed edilizie secondo vigenti NTA con specifica che per gli usi e consistenze ammessi non sono dovuti conguagli di standard urbanistici rispetto a Ss cartografati, fatte salve dotazioni aggiuntive previste da normative specifiche di settore. Aree verdi su fronti Zc e Aree parcheggio SLp sia lungo prolungamento Via Scala, che lungo Via Fiume da realizzare a carico Zc con scomputo costi di realizzazione da oneri di urbanizzazione 1 [^] dovuti per l'edificazione privata. -Convenzione del SUE integrata con disposizioni attuative del cronoprogramma di realizzazione delle opere di cui al Ppp, con disciplina scomputi dagli oneri di urb 1 [^] per

⁵⁵ Scheda aggiornata nel testo riportato in base alla variante n°21 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. del .

l'edificazione privata del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto. Corresponsione integrale oneri di urbanizzazione 2[^].

Comparto CS-15

usi ammessi	r, c4, ri, c1, c2, d2, d3, s14
aree pubbliche	aree stradali esistenti nel comparto 2.115 mq
Ss	2.115 mq
viabilità di progetto	- realizzazione rotonda all'incrocio del c. Ancina /v. Savigliano
Sv	-
St	3.100 mq
Zc	-
V	Volume esistente. Sono ammessi volumi aggiuntivi in sopraelevazione di un piano per i due fabbricati esistenti di cui alle lettere : a= 750 mc b= 950 mc
prescrizioni	- SUE attuabile per stralci funzionali legati alle due aree At (lettere a e b) - possibilità di monetizzazione dell'intervento della rotonda - interventi ammessi sui fabbricati esistenti fino alla RSb con ampliamento, secondo le indicazioni di cui all'art.15.3

Comparto CS-16

usi ammessi	r, c1, c2, c4, d, s1, s2, s3,s14
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area a parcheggio lungo la via Vecchia di Scarnafigi a servizio dell'area del Foro Boario
Ss	7.450 6966 mq
viabilità di progetto	- cessione del sedime dell'asse stradale di collegamento con il CSI-1
Sv	1.180 1492 mq
stralci funzionali	-
St	12.700 mq
Zc	4.080 4252 mq
It	0,6 mc/mq
V	7.540 mc
prescrizioni	- SUE - edificazione a massimo quattro piani fuori terra (tipologia ad alta densità) - edilizia convenzionata minimo 30% - obbligo concorso in quota proporzionale (in base ai volumi generati) a oneri aggiuntivi per realizzazione rotonda tra via Don Soleri e la nuova viabilità con il CS-14 ⁵⁶

⁵⁶ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 8° comma n°1 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 86 del 14.12.2012.

25.4 CSI – comparti produttivi integrati che si attueranno mediante SUE di iniziativa pubblica.

Essi comprendono : CSI-1 e CSI-2 per i quali ai punti seguenti si definiscono i parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni di tutela ambientale. I SUE dovranno essere sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale di cui alla DLgs 152/2006 e s.m.i..

a, il comparto CSI-1, dovrà essere definito ai sensi delle procedure di cui alla DCR 563-13414 e s.m.i. e dovranno essere definiti in sede di progettazione del SUE nonché di verifica di compatibilità ambientale, gli aspetti che seguono e le misure di mitigazione per ridurre o compensare gli eventuali impatti ambientali da assumere in sede di attuazione degli interventi:

- modalità di limitazione delle esternalità negative determinate dal traffico indotto dalle nuove destinazioni d'uso sia commerciali che produttive/terziarie, mediante studio di approfondimento sul sistema della viabilità urbana;
- misure di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta per le acque di prima pioggia, unificati sul comparto, la diminuzione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di spazi pavimentati con materiali drenanti, la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti quali l'irrigazione e per la rete dei sistemi antincendio;
- modalità di contenimento dei consumi energetici con individuazione dei parametri energetici globali per le nuove realizzazioni, dei fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi, delle tecniche costruttive e dell'eventuale produzione in loco dell'energia;
- individuazione e definizione delle modalità raccolta collettiva dei rifiuti, delle forme di trattamento che prevedano il ritiro delle tipologie valorizzabili, della progettazione e funzionalità degli spazi di raccolta, anche in relazione agli insediamenti limitrofi;
- definizione di progetto del sistema delle aree libere a verde esteso a tutte le parti individuate come aree a servizi dal SUE, da realizzare ai sensi dell'art.27 delle NTA, con particolare attenzione all'individuazione di aree di protezione degli insediamenti residenziali cui viene mantenuta la destinazione ed alla progettazione della fascia di riqualificazione e valorizzazione lungo il Rio Tagliata. Il progetto deve individuare e definire in sintonia con il sistema del verde, l'insieme dei collegamenti ciclopedonali raccordata alla rete comunale;
- verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla L.R.52/2000 ;
- verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo adottato in relazione ai parametri di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i
- definizione di un programma di monitoraggio ambientale per il comparto nel suo insieme sulla base di un sistema di indicatori definito in sede di verifica di compatibilità ambientale di cui alla DLgs 04/2008 152/2006 e s.m.i..

Comparto CSI -1

usi ammessi	i1, i2, i3, i4 , i5, d, c1 - c2 - c3 nei limiti del Titolo VI, c4, c5, c6, s2, s3, s11, s13, s14, s15; r collegata alle attività insediate
usi prescritti	
aree pubbliche	- aree pubbliche esistenti nel comparto: 10.760 mq - fasce a verde pubblico attrezzato lungo il rio Tagliata a completamento e in raccordo funzionale con l'area a servizi prevista

	nel comparto D - fasce a verde di mitigazione con formazione di viale alberato in fregio alle aree di espansione residenziale ad ovest comparto CS-4 - fascia verde pubblico lungo la linea ferroviaria e collegamenti ciclopeditoni in sede protetta, come da tavole di Piano, collegati alla rete complessiva dei percorsi urbani e periurbani
Ss	aree a servizi ai sensi all'art.21 L.R.56/77 e della D.C.R.n.59-10831 oltre la dotazione aggiuntiva di cui sotto, delle quali una parte viene definita cartograficamente. La dotazione è al netto degli standard privati relativi all'area commerciale L2.
viabilità di progetto	- realizzazione di un nuovo collegamento viario con la via don Soleri con sottopasso ferroviario, con possibilità di monetizzazione parziale o totale in caso di intervento da parte del Comune - cessione del sedime del tratto di raccordo con la viabilità del comparto D contiguo - realizzazione di viabilità interna privata di distribuzione da definire in sede di concertazione del PUC/SUE - viabilità da realizzazione e da concordare in sede di concertazione del PUC/SUE con gli enti gestori ed in parte ricadente su sedimi pubblici resi disponibili: - rotonda sulla via Pignari, tratto stradale e svincolo di collegamento alla rotatoria sulla tangenziale est - rotonda di innesto sulla via Lagnasco - rotonda di svincolo tra la via Lagnasco e la via Villafaletto
Sv	17.650 20.233 mq (di cui 10.760 12.391 su sedimi già pubblici resi disponibili)
St	154.940 * 156.786 mq (St effettiva= 144.180 144.395 mq dedotte le aree pubbliche e comprese le aree a destinazione diversa, da scomputare ove conservate) (ai fini della verifica della consistenza concorre la superficie di 141811 mq determinata dalla differenza tra l'area rilevata in sito come perimetrata alla data di approvazione regionale del PRGC di 154.202mq e le aree già pubbliche di 12391mq)
indici territoriali di ambito	Ut = 0,7 mq/mq Rc = 60%
Zc	105.880 mq (al lordo dei servizi non cartografati)
SUL	massima 100.920 mq
prescrizioni	- parametri dimensionali: H massima = 15 m.e n.4 p.f.t. - Parametri della dotazione aggiuntiva di standard verificabile congiuntamente a dotazione art. 21 e DCR commercio: - per destinazioni di tipo i = 0,25 mq per mq di SC a parcheggio dismessi o assoggettati a uso pubb. e 0,25 a verde - per destinazioni di tipo d e c 1 e c2 = 0,50 mq per mq di SUL a parcheggio dismessi o assoggettati a uso pubb. e 0,50 a verde - ammessa residenza annessa alle attività produttive ai sensi dell'art. 20.1 eccedente le potenzialità da Ut - localizzazione di tipo L2 comprensiva al proprio interno delle dotazioni di cui al Titolo V

	- ammessa la realizzazione a parcheggio del 100% delle aree Ss ad esclusione delle parti destinate a verde - obbligo di concorso in quota proporzionale agli oneri aggiuntivi pregressi per la viabilità realizzata dal Comune in Via Pignari – compensabile per il soggetto attuatore del sottopasso con i relativi oneri - le urbanizzazioni previste, definite in sede concertativa del PUC/SUE, potranno assumere assetti diversi senza che ciò costituisca variante di Piano. Le nuove aree eventualmente coinvolte potranno sviluppare le potenzialità edificatorie nel comparto di appartenenza. - intervento unico di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica - possibilità di mantenimento usi e consistenze in atto con incremento 20% per i fabbricati in contrasto con la destinazione di zona nel limite della pertinenza cartografica catastale con incremento della stessa fino al 100. In sede di attuazione di SUE dovrà essere scomputata l'area di pertinenza di cui sopra. - Sottopasso: possibilità di realizzazione della parte in interrato sia con sezione chiusa (tunnel) che a cielo libero - Monetizzazione della superficie a standards afferente al PPE del Consorzio artigiani in fase di attuazione occupata a seguito modifica 8° comma n° 1 dalla rotatoria sulla tangenziale
--	---

* la superficie territoriale St del comparto è indicativa e non prescrittiva e dovrà essere ridefinita in sede di SUE stante la presenza accertata a livello di cartografia catastale ufficiale di un cospicuo errore nei tracciamenti dei mappali, non correggibile in sede di piano.

⁵⁷

~~— b, il comparto CSI 2 dovrà configurarsi come “aree ecologicamente attrezzate” ai sensi dell’art. 26 del D.Lgs 112/98. Per la realizzazione di polo produttivo ecologicamente attrezzato, da concertare ai sensi delle indicazioni del PTP e delle normative nazionali e regionali (D.L.gs. n. 112/98, L.R.34/04), si prevede l’individuazione concordata delle modalità di gestione e di un soggetto gestore unico, ed il rispetto delle Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate’ di cui alla DGR n.13 5509 19/3/2007.~~

Comparto CSI-2

usi ammessi	i1, i2, i3, i4 , i7, i5, d, e4, e5, e6, e8, s3, s11,s13, s14,s15; r collegata alle attività insediate
usi prescritti	-
aree pubbliche dell’ambito	— area a servizi generali per impianti: nodo di interseambio ferro gomma con area di attestamento ferroviario da concordare in sede di SUE con l’ente gestore della linea, da localizzare nell’area di cui alla lettera ‘a’ — area a parcheggio interna a servizio del nodo di interseambio ferro gomma — area a verde di mitigazione e filtro verso nord lungo il rivo Lessia, da localizzare nell’area di cui alla lettera ‘b’

⁵⁷ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base al 8° comma n°1 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 86 del 14.12.2012.

Ss	57.250 mq
St	212.500 mq
viabilità di progetto	— realizzazione di rotonda di attestamento lungo strada per Torino. In sede di concertazione con il comune di Scarnafigi, la rotonda potrà essere ridefinita, in accordo con l'ente proprietario. — realizzazione di viabilità interna con rotonde di distribuzione ridefinibile in sede di SUE nel rispetto delle quantità complessivamente destinate alla cessione (Sv e Ss.)
Sv	6500 mq
indici territoriali di ambito	Ut = 0,4 mq/mq Re = 40%.
Ze	148.750 mq
SUL	85.000 mq
prescrizioni	— parametri dimensionali: H= 11 m. e n.3 p.f.t.massimo con possibilità di altezze maggiori esclusivamente per impianti tecnologici specifici — ammessi 2 alloggi per unità locale con SUL massima complessiva 240 mq, eccedenti le potenzialità da Ut — intervento unico di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica PIP con realizzazione di polo produttivo ecologicamente attrezzato APEA da concertare a livello intercomunale ai sensi delle indicazioni del PTP con l'individuazione concordata delle modalità di gestione e di un soggetto gestore unico — rispetto dei livelli acustici di legge in relazione alle classi acustiche riconosciute sul confine comunale di Scarnafigi — realizzazione di fasce verdi perimetrali di mitigazione, di profondità non inferiore ai 10 mt., che prevederanno il potenziamento e/o il piantamento di vegetazione arboreo arbustiva mediante un progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità, con realizzazione prescrittiva di filare arboreo ad alto fusto in specie autoctone lungo tutto il fronte della SR663 — realizzazione in 'b' di area a verde di riqualificazione ambientale del rivo Lessia con interventi volti alla conservazione delle caratteristiche biologico ambientali sulle fasce ripariali mediante progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità — valutazione e dimostrazione del contenimento degli impatti percettivi, da verificare in sede progettuale mediante adeguate modalità rappresentative, rispetto all'asse della SR663 nel tratto compreso tra il rivo Lessia ed il bivio per Cervignasco, e rispetto agli insediamenti di Caseinasse, Tenuta Fornaca e Sant'Antonio. — l'utilizzo dell'area è limitato alle necessità di rilocalizzazione di attività produttive insediate nel concentrico urbano, che per motivi di salute pubblica

~~devono essere rilocalizzate, e che conseguentemente dovranno dismettere l'attuale sito. Tali presupposti dovranno essere verificati in sede del prescritto SUE, il quale dovrà anche integrare le misure di mitigazione ambientale con apposite prescrizioni volte al conseguimento di un adeguato inserimento paesaggistico.~~⁵⁸

CAPO III - RETI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Art. 26 Reti viabilistiche e fasce di rispetto

26.1. La rete viabilistica e ciclopedonale del Piano, come visualizzata in cartografia, si articola in:

1. assi principali di connessione
2. assi principali di connessione da potenziare/realizzare
3. assi provinciali in previsione
4. assi urbani principali
5. assi urbani principali in progetto
6. viabilità di distribuzione esistente
7. viabilità di distribuzione in progetto
8. sistema della viabilità extraurbana minore
9. sistema della viabilità collinare
10. percorsi ciclo-pedonali

Le caratteristiche minime della viabilità di cui ai numeri 4, 5, 6, 7 da applicare a tutti i nuovi tratti stradali interni o tangenti agli ambiti B, C, D, E salvo diverse prescrizioni indicate nelle tavole di piano, sono stabiliti per i diversi tipi come segue:

tipo	sezione minima (m.)			
	veicolare	pedonale	ciclabile (2)	alberature (2)
Assi urbani principali (4-5)	7.00	1.50x2	2.50	4.00
viabilità di distribuzione (6-7)	6.00 (1)	1.50x2	2.50	2.00
Interna (privata)	5.00(1)	1.50x2	2.50	2.00
Interna (privata senso unico)	3,50	1.50		

1) in ogni caso m. 7.00 nel tessuto produttivo

2) ove prescritto dalle tavole di Piano e/o da SUE o IEU.

Le caratteristiche degli assi principali di connessione 1, 2 vengono individuate sulle tavole di Piano laddove vengono previsti interventi di ampliamento.

L'assetto ed i sedimi delle viabilità di tipo 8, 9 salvo indicazioni specifiche di Piano o interventi da parte dell'Amministrazione, non potranno essere variati, ne potranno essere operate asfaltature di strade attualmente sterrate **ricadenti: nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, nei comparti "M1", nelle zone a rischio archeologico e comunque di tutti quei tracciati per i quali non venga dimostrata nella documentazione progettuale l'insussistenza dei requisiti previsti per il completamento del censimento di cui all'art. 22 delle NTA del PPR.**⁵⁹

⁵⁸ Parte stralciata in base alla sentenza del Consiglio di Stato N. 3682/2013 REG.RIC (recepita con Variante n. al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 11 del 02.03.2016).

⁵⁹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 14 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 19 del 02.04.2019.

Il Piano identifica in cartografia le strade esistenti private e quelle pubbliche distinguendole da quelle di progetto. Per quanto riguarda le prime, la cui gestione è affidata ai privati, è sempre possibile l'acquisizione da parte del Comune nelle forme di legge, al fine di completare parti della rete urbana ai sensi dell'art.10.

Le nuove strade e gli interventi di rifacimento o modifica della rete esistente dovranno sempre prevedere in sede di cessione relativamente ad interventi edilizi :

- le rete di raccolta e smaltimento delle acque reflue di superficie,
- l'illuminazione pubblica,
- l'eventuale ripristino nei tratti individuati dal Piano in aree del Centro Storico o rinvenuti in sede realizzativa in tutte parti del territorio, del manto di usura storico o tradizionale (lastricato, acciottolato, ecc) in base alle prescrizioni dell'Allegato 1.

Gli interventi sulla viabilità esistente devono tendere a realizzare le caratteristiche di cui sopra, anche con arretramento di edifici e manufatti preesistenti, nei limiti imposti da ogni altra disposizione di piano (allineamenti, prescrizione di tipo di intervento, ecc.).

Gli interventi previsti sugli assi principali di connessione e sugli svincoli e rotatorie previste, potranno subire lievi modifiche di tracciato, in sede di progettazione esecutiva da parte dell'ente gestore, purchè contenute all'interno della fascia di rispetto individuata, senza che ciò costituisca variante di Piano e considerando automaticamente adattata la relativa fascia.

Tutti gli interventi sulla viabilità pubblica o ai lati della stessa, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario sulla base dei progetti esecutivi.

Il Piano individua altresì i corridoi di salvaguardia relativi alle previsioni infrastrutturali provinciali nelle cui aree non insediate non sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 58 L.R..56/77.

All'interno del corridoio SUD, per parte dello stesso, ricade il lotto 2 della Tangenziale est, bretella di raccordo a sud dell'abitato tra la rotatoria sulla SP 161 per Villafalletto e la SR ora SP 589. Per l'attuazione dell'infrastruttura, occorre fare ricorso a procedura ablativa, a tal fine il PRGC integrato con la variante n° 19 costituisce apposizione/reiterazione di vincolo espropriativo. Per la mitigazione ambientale: realizzazione di muri, trattati con matrice estetica, di contenimento dell'ampiezza dei rilevati per riduzione consumo suolo, nuova rotatoria con sistemazione a verde dell'isola centrale e dell'intorno.⁶⁰

Nelle aree di tipo Gr intercettate dal corridoio vigono le norme di cui all'art.21.

26.2 Le tavole di Piano individuano indicativamente i tracciati dei percorsi ciclopeditoni di cui al n.9 del c.26.1, da realizzare di norma in sede propria separata e, possibilmente su sedimi esistenti, ove le preesistenze lo impongano, in sede affiancata e/o regolamentata alla rete viaria. Essi si articolano in:

- percorsi di collegamento principali su sedimi esistenti o parzialmente da realizzare, sulla base di progetti di iniziativa pubblica o privata, per i quali si prevede la precisa identificazione dei tracciati in sede progettuale, l'asservimento all'uso pubblico, e l'eventuale adeguamento dei sedimi ove ritenuto necessario dall'Amministrazione;
- percorsi pedonali minori, su sedimi sempre esistenti, di completamento della rete dei percorsi principali, per i quali deve essere garantita l'accessibilità pubblica sull'intero tracciato.

Le modalità di realizzazione di detti percorsi sono determinate dall'art.39.5.

26.3 La realizzazione di nuove strade a servizio di più edifici dovrà prevederne la destinazione pubblica o di uso pubblico. Non sono ammessi interventi sulla viabilità indicata dalle tavole di Piano che ne impediscano o limitino in alcun modo la percorribilità.

⁶⁰ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 19 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. del .

I nuovi accessi carrai, dovranno essere arretrati di almeno ml. 5 dal filo esterno del marciapiede e, in mancanza di questo, dal ciglio stradale, salvo eventuale applicazione di quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. 16.9.1996 n. 610.

La realizzazione dei nuovi tratti stradali individuati dal Piano dovrà sempre prevedere, a carico del soggetto realizzatore dell'urbanizzazione, le eventuali necessarie strutture destinate al contenimento dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, nel rispetto della normativa di settore.

26.4 Le caratteristiche stradali negli ambiti G, H, I, L, M per la viabilità di cui ai n.1 ,2 ,3 ,7 ,8 sono stabilite dal nuovo Codice della Strada, fatte salve specifiche indicazioni di cui alle cartografie.

26.5 Le fasce di rispetto stradale nei termini del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.i", che si intende richiamato e prevalente, vengono valutate in base alle categorie di legge sotto elencate e verranno definite precisamente in situ a partire dal 'confine stradale' così come definito dall'art.3 del Nuovo Codice della Strada. Nel caso in cui il 'confine stradale' citato risulti interno al sedime stradale esistente e rilevabile, la misura della fascia di rispetto verrà valutata a partire dal limite esterno del sedime maggiorato da un franco di 1 metro. Dette fasce vengono indicate graficamente ai soli fini dell'individuazione della diversa tipologia di legge cui afferisce la strada o parte di essa, nelle tavole del Piano.

Per i tratti stradali esterni ai centri abitati, come da "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, DPR 16/12/1992 n.495 e smi" le fasce di rispetto presentano le seguenti dimensioni:

- strade extraurbane principali (tipo B) m.40 ;
- strade extraurbane secondarie (tipo C) m.30 ;
- strade locali (tipo F) m.20 ad eccezione delle strade vicinali ;
- strade vicinali m.10.

Per i tratti stradali esterni ai centri abitati, ma ricadenti in comparti urbani B, C, D, E, F le fasce di rispetto presentano le seguenti dimensioni:

- strade di tipo C m.10,
- per tutte le altre strade m.5.

Per i tratti stradali interni ai centri abitati le fasce di rispetto presentano le seguenti dimensioni:

- nelle aree dei comparti urbani B, C, H2, E e D nei casi di completamenti, ampliamenti e nuove edificazioni in genere, vigono gli allineamenti prescrittivi dei comparti, ove indicati, o gli allineamenti dell'edificato esistente limitrofo o in assenza di entrambi, i m.5 dal limite esterno della strada o dell'area normativa ove più esterna;
- nelle aree del comparto A del Centro Storico e nelle aree At , vigono gli allineamenti esistenti o quelli di cui all'art.15 ed all'Allegato 1 delle Norme.

Le fasce di rispetto evidenziate nelle tavole di Piano potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali della viabilità ove realizzata ex novo o modificata in sede di progetto esecutivo.

In tutte le fasce di rispetto vigono inoltre le seguenti possibilità:

- è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di nuove strade, di percorsi ciclopedonali anche non visualizzati nelle tavole di Piano, la sistemazione a verde e la realizzazione di barriere antirumore;
- si applica, per gli edifici esistenti all'interno dei rispetti stradali, quanto stabilito al comma 12 dell'art. 27 della L.R. 56/77;

- è ammesso il recupero e la rilocalizzazione fuori fascia nell'area limitrofa ad eguale destinazione delle volumetrie sviluppate da eventuali zone di concentrazione ricadenti in fascia, in deroga agli indici fondiari massimi;
- l'utilizzazione di aree interne ai rispetti stradali in tutte le aree extraurbane indipendentemente dalle destinazioni d'uso, per impianti di distribuzione carburanti è regolamentata dalla normativa di settore vigente, con la precisazione che in tali aree potranno essere realizzate esclusivamente le pompe di erogazione, le relative pensiline e la sistemazione di accesso, mentre ogni edificazione connessa all'impianto dovrà essere realizzata non oltre i 20 dal limite del rispetto stradale.

Art. 27 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

27.1. Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati - norme generali

a, Agli effetti della L.R.56/77, i servizi sociali previsti e localizzati cartograficamente dal Piano sono classificati in:

- Servizi sociali pubblici di interesse generale SG
- Servizi sociali pubblici di interesse locale SL
- Servizi privati di interesse pubblico SP che vengono computati come standard solo ove assoggettati ad uso pubblico come stabilito al 1° comma, punto 1) ed al 3° comma dell'art. 21 L.R.U..
- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ST.

Per le aree a servizio vigono le quantità da standard definite e le modalità di cessione di cui all'art.10 delle presenti Norme. La realizzazione e gestione di dette aree spetta al Comune o ad Enti diversi per le opere di loro competenza o anche a soggetti privati individuati dal Comune previa Convenzione.

In sede di SUE per comparto, di IEU o di intervento diretto possono essere individuati spazi aggiuntivi rispetto ai quantitativi di cui all'art.10 o alle indicazioni cartografiche di Piano, da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

Adeguate dotazioni di suolo e/o orizzontamento praticabile destinato a parcheggio d'uso pubblico, devono essere previste anche nelle aree normative destinate dal Piano a servizi sociali pubblici, ovvero a servizi privati di interesse pubblico, ai sensi della Legge n. 122/89 art. 2 e dell'art. 10.6 delle presenti norme.

b, Può essere riconosciuto carattere vicario di servizio sociale e consistenze immobiliari preordinate all'esercizio di funzioni di pubblico interesse, gestite da operatori privati, unicamente a condizione che ne sia assicurata, con adeguati atti di impegno, la capacità di svolgere le funzioni di pubblica utilità, proprie dei corrispondenti servizi pubblici.

c, Gli interventi attuativi nelle aree destinate dal Piano a servizi sociali pubblici di nuovo impianto devono essere progettati unitariamente, per il tramite di Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche, o con specifici progetti generali coordinati. Le utilizzazioni edificatorie per ogni tipologia di servizio sono definite in base ai progetti delle singole attrezzature e sulla base delle necessità delle amministrazioni competenti nel rispetto dei parametri prestazionali di cui ai successivi commi.

d, La ripartizione tra i diversi servizi pubblici, di cui alle tavole di Piano, può essere modificata in sede attuativa purchè vengano garantiti gli standard complessivi di cui alla L.R.56/77, senza che ciò costituisca Variante al Piano.

e, La realizzazione dei servizi ricadenti nei comparti a prescrizione specifica e speciali è subordinata alla definizione di un progetto unitario relativo all'intera area sottoposta a SUE che ne evidenzia le caratteristiche tecniche e l'integrazione con il sistema complessivo dei servizi urbani.

f, Gli edifici esistenti ricadenti in dette aree potranno essere soggetti a tutti gli interventi di cui all'art.12 in relazione alle necessità degli enti competenti e proprietari, fatti salvi specifici vincoli di tutela di cui alle presenti Norme. Gli edifici esistenti a destinazione diversa e ammessa in quanto esistente, sono soggetti ai disposti dell'art.13.5 con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.

g, Le aree servizi isolate e ricadenti in area collinare, comparto L, sono soggette a tutte le limitazioni edilizie e trasformative di cui all'art.23.7.

h, Per tutti i fabbricati soggetti a vincoli di tipo storico-culturale ricadenti in areaa servizi vigono integralmente le limitazioni di cui agli art.15 e 38.

i, Per le aree a servizi di cui ai successivi commi, localizzate all'interno del Centro Storico si applicano esclusivamente le specifiche prescrizioni riportate all'Allegato 1 ed alle schede di area normativa.

l, nelle aree a servizi sono sempre ammessi gli usi e10 con l'esclusione delle aree a servizi ricadenti in zone soggette a specifiche limitazioni di tutela ambientale, culturale e paesistica.

27.2 Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il parcheggio (SGp, SLp, SPp, SPcp, SLcp)

a, Si considera l'ingombro di un posto auto, comprensivo dello spazio di sosta e di manovra pari a mq 26, per i parcheggi a raso e pari a mq 30 in strutture pluripiano o interrato.

b, Il singolo spazio di sosta non può essere inferiore a m 2.50 x 5.00.

c, I parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti anche in adiacenza alla rete stradale.

d, Le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con almeno una essenza arborea autoctona ogni due posti macchina e con siepi arbustive di bordo o di separazione di settori. Tutte le superfici a parcheggio di cui al presente comma dovranno essere realizzate riducendo al minimo le parti completamente impermeabili (asfaltate) e prediligendo invece l'uso di materiali permeabili (autobloccanti inerbiti) e carrabili atti ad aumentare il drenaggio superficiale e predisponendo un adeguato progetto di smaltimento delle acque meteoriche.

e, Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile in relazione alla accessibilità e alla sicurezza, è consentita la realizzazione di parcheggi nelle aree sottostanti spazi pubblici.

f, Le aree definite come Servizi privati a parcheggio SPp, e SPcp (aree pedonali) identificate esclusivamente in Centro Storico, non contribuiscono allo standard di cui alla L.R.56/77 e non costituiscono vincolo perente. La loro realizzazione è subordinata alle specifiche prescrizioni delle schede di cui all'allegato 1 delle Norme.

27.3 Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per l'istruzione, per l'interesse comune per la sanità (SGc, SLc, SPc, SGi, SLi, SPi, Sgo, **SPo**) e spazi privati ad essi prospicienti

a, In dette aree, salve la potestà di deroga di cui all'art. 1.4 e al precedente comma 27.1 o diverse prescrizioni delle schede di cui all'art. 25, si applicano i seguenti indici:

- per gli usi s1, s2, s4, s7, s8, s9, s11, s13, s15:

UT = 1 mq/mq

RC = 50%

In tali aree si dovranno prevedere inoltre sistemazioni ambientali delle parti libere da strutture, con superfici a prato in misura non inferiore al 80% della superficie non coperta da edificazione e con piantumazioni non inferiori a 2 alberi/100 e 4 arbusti /100 mq .

b, E' ammessa nelle strutture di servizio di cui sopra, sia private che pubbliche, la realizzazione di un abitazione per il custode nella misura massima di 100 mq di SUL da integrarsi nel progetto complessivo della struttura.

c, Le attrezzature di cui sopra, ammesse all'interno dei mix funzionali dei comparti urbani, saranno realizzate applicando parametri e prescrizioni stabiliti per l'ambito in cui sono localizzate.

c 1 All'interno dell'edificio Caserma Musso sono ammesse destinazioni c1, c2, c4, c5 aventi superficie complessiva lorda di pavimento massima di metri quadrati 250. Uso parte dell'area SLi per parcheggio dipendenti Scuole. Utilizzo parte SLc e SLi quale dehor. Per attività di somm.ne alimenti e bevande adempimenti di cui alla DGR 85-13268 del 08-02-2010.⁶¹

d, I nuovi spazi pubblici e la sistemazione di quelli esistenti devono essere realizzati con caratteristiche tecniche e di materiali finalizzati a diversificare ed evidenziare le diverse funzioni assegnate (mobilità e sosta veicolare, pedonale, ciclabile, ecc.) con particolare attenzione alla segnalazione dei luoghi centrali, degli elementi culturali e storici e dei relativi percorsi ed accessi.

e, Gli spazi privati che affacciano su spazi pubblici devono essere compiutamente sistemati e attrezzati con alberature e con siepi arbustive.

f, Per quanto riguarda l'ambito SPc afferente al convento S. Bernardino è ammessa per gli usi "Attrezzature sociosanitarie e assistenziali" la localizzazione di parcheggi pertinenziali privati di cui all'art. 10.15 delle presenti norme nell'ambito dell'area posta nelle immediate adiacenze – fronte sud, (in direzione Manta) già adibita a servizi parrocchiali in parte occupata da campo da calcio.⁶²

g, Per quanto riguarda l'ambito SLc afferente a P.zza Buttini, sono ammesse all'interno della tettoia ivi esistente destinazioni tipiche della "porta di valle" comprendente oltre agli usi propri a servizi della aree SLc gli usi c1, c2, c4, c5, ri, d. Ammesso utilizzo di parte di SLc e SGp quale dehors.⁶³

27.4. Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati per il verde pubblico attrezzato e non (SGv, SLv, SPv, SLvi, STi)

a. Le aree classificate dal piano come sopra sono utilizzate per gli usi pubblici definiti in base a programmi della Amministrazione Comunale in cui sia comunque verificata e garantita una dotazione di standard di verde pubblico non inferiore a quanto stabilito al precedente art.10. In dette aree, salve la potestà di deroga di cui all'art. 1.4 o diverse prescrizioni delle schede di cui all'art. 25, si applicano i seguenti indici relativamente alle parti coperte:

- per gli usi s3:
RC = 1% per aree sistemate a parco e a giardino
RC = 30% per aree attrezzate per lo sport
- per gli usi s5:
RC = 0,1%

b. In tali aree si dovranno prevedere sistemazioni ambientali con superfici permeabili a prato in misura non inferiore al 80% della superficie non coperta da edificazione e con messa a dimora di alberi e arbusti secondo sesti di impianto coerenti con le finalità dell'area e con le esigenze delle specie prescelte.

c, per le aree SLvi (individuati con sigla STi ove ricadenti in aree produttive), servizi per il verde elementare connesso agli accessi urbani sia in area residenziale che produttiva, si prevedono i seguenti possibili interventi:

- ampliamento dei sedimi stradali esistenti per miglioramento della funzionalità stradale,
- realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta,

⁶¹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 7 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 67 del 30.09.2015.

⁶² Parti **aggiunte** in base al 12° comma n° 3 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 98 del 19.11.2014.

⁶³ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 69 del 11.11.2020.

- sistemazione e/o riqualificazione a verde delle aree prative marginali con densità di 20 arbusti/50mq e sistemazione a prato,
- mantenimento e riqualificazione dei filari arborei esistenti,
- realizzazione di nuovi filari con densità determinabile in relazione alle specie utilizzate,
- divieto di installazione di attrezzature pubblicitarie,
- possibilità di realizzazione di aree per la sosta stradale e/o pedonale attrezzate con manufatti, installazione, ove del caso, di barriere antirumore artificiali con attrezzatura a verde.

d, All'interno di aree destinate a verde pubblico o privato ad uso pubblico, aventi superficie superiore a mq. 8000 o in zone contigue, dalla data della loro effettiva realizzazione l'Amministrazione Comunale può ammettere l'insediamento di strutture, di cui alla destinazione c4 o c1, aventi superficie lorda di pavimento massima di metri quadrati 50 oltre al servizio igienico per i gestori e fruitori del parco. Nel caso di aree private ad uso pubblico tali destinazioni saranno soggette alla convenzione relativa al servizio in oggetto.

All'interno degli Impianti Sportivi di proprietà Comunale, ricadenti in zone SG, o SL di Piano l'Amministrazione Comunale può ammettere sia all'interno di fabbricati esistenti che fuori di essi purché ricadenti in dette zone di Piano l'insediamento di destinazioni di tipo c4 collegate funzionalmente all'impianto stesso. Sono ammesse destinazioni c4 anche all'interno dei servizi SPv previo convenzionamento con il Comune e in misura non superiore al 30% della SUL esistente.

e, E' ammessa nelle strutture a verde attrezzate per lo sport, sia private che pubbliche, la realizzazione di un abitazione per il custode nella misura massima di 100 mq di SUL da integrarsi nel progetto complessivo della struttura sportiva.

f, Le aree definite come Servizi privati a verde SPv ~~identificate esclusivamente in Centro Storico~~⁶⁴, non contribuiscono allo standard di cui alla L.R.56/77e non costituiscono vincolo perente. Sono totalmente inedificabili e la loro gestione è subordinata alle specifiche prescrizioni delle schede di cui all'allegato 1 delle Norme.

In relazione a problematiche puntuali, il Piano individua l'area definita 'a densità specifica' SPv-a. Per tale area vigono i seguenti parametri in deroga alle indicazioni di comparto :

area SPv-a:

- **prescrizioni urbanistiche edilizie: non opera il disposto dell'art. 46 delle presenti NTA. La potenzialità edificatoria di cui al PEEP approvato con DGR n° 14-10181 del 01 agosto 2003 è trasferita sull'area adiacente in conformità all'accordo procedimentale rep. 121532 del 31-07-2012. L'area non contribuisce allo standard di cui alla L.R.56/77e non costituisce vincolo perente, è totalmente inedificabile.**
- **uso : verde privato.**⁶⁵

27.5. Servizi pubblici destinati ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (ST)

Le aree individuate ai sensi dell'art 21 c.2 della L.R.56/77, di cui all'art.10.8. delle presenti Norme, possono essere destinate a verde pubblico di interesse comunale o generale, e a servizi per il verde elementare connesso agli accessi urbani o a parcheggi, in relazione a specifiche esigenze di completamento della rete urbana, come specificato in cartografia, nel rispetto dei citati parametri dimensionali. Le destinazioni a verde e a parcheggio sono soggette ai parametri qualitativi di cui ai precedenti commi 27.2 e 27.4.

La definizione progettuale delle aree ST e STi dovrà definire e verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde ed in base a specifica progettazione delle stesse, la mitigazione degli impatti delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediato e agricolo, in sintonia con i disposti dell'art.20.9.

⁶⁴ Parti **aggiunte/modificate** in base alla Variante n. 12 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 59 del 28.09.2017.

⁶⁵ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 4 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 85 del 22.10.2014.

27.6. Servizi pubblici destinati ad attrezzature per infrastrutture ed impianti e attrezzature cimiteriali (SGim, SGcim)

a, Le aree comprendono tutti gli impianti tecnologici a rete, esistenti o da prevedersi: acquedotto, pozzi per captazione acqua impianti e strutture della rete di distribuzione del gas, centraline elettriche, depuratore fognario, stazioni di pompaggio centraline telefoniche ecc.. Gli impianti previsti rispetteranno le normative di settore. Detti impianti potranno essere realizzati anche in zone non specificamente individuate dal PRG ove afferenti ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base all'art.51 della l.r.56/77. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno tutti quelli previsti all'art.12 con il limite del rispetto di tutti i vincoli territoriali presenti nel sito.

b, Per quanto riguarda le reti e gli impianti di smaltimento dei rifiuti le aree di programmazione provinciale potranno essere recepite mediante Variante strutturale apposita. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata, per la raccolta temporanea e la compattazione, le aree per il conferimento dei rifiuti inerti e ingombranti dovranno prevedere sempre opere di compensazione ambientale e di mitigazione ai fini dell'inserimento nelle aree circostanti. Tali aree ove si rendessero eventualmente necessarie, in aggiunta alle esistenti, per l'attuazione dei comparti di Piano, potranno essere individuate come quota parte dello standard per le urbanizzazioni secondarie di interesse generale afferenti il comparto.

c, Per quanto riguarda le aree per le attrezzature cimiteriali si ammettono interventi di tipo manutentivo sino al RE/RI con riferimento al Piano cimiteriale di dettaglio. Per le aree del cimitero centrale si rimanda all'art.19 delle presenti Norme.

c1, Per quanto riguarda le attrezzature per il commiato, è ammessa l'apertura di struttura privata nell'area normativa 08RA11 edificio posto sull'angolo Via Gualtieri – Via S. Nicola.to.⁶⁶

d, Per quanto riguarda gli impianti per la telefonia e i ripetitori radio-televisivi, essi possono essere ubicati nel territorio comunale in quanto previsti dagli specifici piani di localizzazione approvati dalla Amministrazione Comunale e nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite. I piani di localizzazione, che saranno aggiornati periodicamente, prevedranno la ubicazione di tali impianti, di norma su aree di proprietà pubblica (con la esclusione delle aree scolastiche, sanitarie ed assistenziali e di verde attrezzato per l'infanzia) e, in assenza di queste, anche su altre aree sempre comunque previo studio tecnico di settore per la validazione, in conformità ai requisiti imposti dalla applicazione del principio di minimizzazione e di qualità.

27.7. Servizi pubblici di interesse generale, locale e privati nel Centro Storico

Per ogni area normativa destinata a servizi del Centro Storico il Piano definisce i riferimenti per le trasformazioni ammissibili come da art.15.1. Tali riferimenti che hanno efficacia prescrittiva vengono descritti nell'allegato 1 delle presenti Norme e con la specifica di cui al precedente comma 27.4. lettera f).

27.8. Ambiti di riqualificazione di spazi pubblici urbani

Il Piano individua in cartografia alcuni spazi pubblici urbani che necessitano di riqualificazione e riorganizzazione complessiva da ottenersi mediante progettazione da parte dell'amministrazione pubblica. Per tali ambiti vigono le seguenti prescrizioni:

- sono soggetti ad intervento di iniziativa pubblica e sono attuabili per stralci,
- ridefiniscono, ove necessario, gli usi degli spazi pubblici diversamente destinati senza che ciò costituisca Variante di Piano,

⁶⁶ Parti **aggiunte** in base alla Modifica non costituente variante n° 15 al P.R.G.C.

- individuano scelte coordinate per la riqualificazione del sistema del verde privilegiando la formazione di reti di percorsi in viali alberati, la formazione di aree ampie e non frammentate, la mitigazione di localizzazioni impiantistiche specifiche;
- prevedono la risagomatura delle sedi stradali in ordine al miglioramento della circolazione veicolare e della fruibilità pedonale,
- prevedono l'eventuale inserimento di moderatori di velocità del traffico veicolare,
- individuano aree a parcheggio interrate atte a soddisfare il fabbisogno previsto dal Piano, riducendone gli impatti di superficie,
- prevedono interventi di riqualificazione del sistema idrografico superficiale con particolare attenzione alla riqualificazione ambientale delle sponde, al miglioramento del sistema vegetazionale ad esse relativo, alla fruibilità pedonale delle stesse, al miglioramento qualitativo del sistema delle acque mediante interventi sulla regolamentazione dei reflui urbani.

Per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione afferente al Foro Boario è ammessa la realizzazione di un'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari) ai sensi delle vigenti leggi, che potrà essere collocato indifferentemente nelle aree di tipo SLc, SGim, SGv, SGp, nel rispetto delle quote da standard individuate dal Piano.

TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI

CAPO I TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI

Art. 28 – Aree soggette a vincoli territoriali

28.1. L'utilizzazione e la gestione delle aree soggette a vincolo e delle aree interessate delle fasce di rispetto la cui edificabilità è nulla o limitata, di cui all'elenco seguente, viene disciplinata al dettaglio nei seguenti commi:

- aree soggette al vincolo paesaggistico ex art. 136 e 157 della L.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex L.431/85) e aree soggette all'art.136 della L.42/2004 (ex L.1497/39)
- aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R 45/89
- fascia di rispetto del cimitero
- fascia di rispetto del depuratore
- fascia di rispetto dell'elettrodotto
- **piani ICAO atterraggio e decollo elisuperficie “stazione 118”⁶⁷**
- fascia di rispetto ferroviario
- fasce spondali di rispetto e di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art.29 L.R.56/77
- fascia di rispetto del metanodotto
- attività insalubri
- attività a rischio di incidente rilevante
- attività produttive di rumore, odori o polveri, legate a processi di attività industriali o agricole
- aree interessate dal SIC Sito di Importanza Comunitaria 'Confluenza Po-Bronda', coincidente con l'omonima Riserva Naturale

L'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo o della fascia di rispetto ed alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati.

28.2. aree soggette al vincolo ex art. 136 e 157 della L.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, che interessano le sponde: fiume Po, rii Torto, Torrente Bronda (m.150 dalle sponde o piedi degli argini) costituenti acque pubbliche come tavole di Piano ed aree soggette ai successivi DM specifici 1/8/85 (Galassini). nonché le aree soggette all'art.136 della L.42/2004 (ex L.1497/39). Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 della L.42/04 ad eccezione degli interventi che non richiedono autorizzazione e degli interventi sub-delegati al Comune.

Per quanto riguarda le aree boscate di cui all'art. 142 L.42/04 e di cui all'art.30 L.R.56/77, l'individuazione del Piano fa riferimento ai comparti L2 e I1 di cui all'art.23 delle presenti norme

28.3. aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R 45/89. Ogni intervento sulle aree o sugli immobili di cui alle tipologie dell'art.2 della L.R. 45/89 è soggetto alle procedure di cui agli art.3,5,6 della stessa legge.

28.4. fascia di rispetto del cimitero, così come definita nelle tavole di Piano in base alle successive autorizzazioni alle riduzioni dimensionali conseguite. In tale fascia sono ammessi gli interventi di

⁶⁷ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 14 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 19 del 02.04.2019.

cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 Testo unico dell'edilizia (DPR380/2001) rimanendo fermo che, in caso di ristrutturazione con esclusione di ogni ampliamento, la eventuale ricostruzione è ammessa solo ove non diminuisca la distanza esistente.

. Sono inoltre ammessi gli interventi di conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, realizzazione di aree a parco pubblico e parcheggio, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia e per le reti di pubblici servizi, ed inoltre la realizzazione di chioschi ai sensi del R.E. e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione degli autoveicoli.

28.5. fasce di rispetto degli impianti di depurazione. Fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le attività a diretto servizio dell'impianto stesso.

28.6 fasce di rispetto degli elettrodotti. Gli elettrodotti che attraversano il territorio comunale hanno una potenza pari a 132000 volts. Le distanze minime da mantenere rispetto ai fabbricati ad uso residenziale o ad altra attività che preveda la permanenza prolungata degli addetti o dei fruitori, sono definite ai sensi del D.M.29/5/2008 sulla base delle valutazioni degli enti gestori. Le fasce DPA (Distanza di prima approssimazione) vengono quindi individuate come segue:

- linea a 132 kV T640 pari a 16 m;
- linee a 132 kV T638, T643, T652, T641 pari a 19 m.

Le fasce sono valutate come impronta a terra per parte, da asse linea.

28.6.bis piani ICAO atterraggio e decollo elisuperficie “stazione 118”. Il piano individua le fasce di rispetto e le quote dei coni di atterraggio e decollo per l'elisuperficie “118” di Via Barge. In tali ambiti, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'edificazione ed il posizionamento di qualunque ostacolo anche temporaneo (ad eccezione per la segnaletica stradale che necessiterà di specifico procedimento autorizzativo) oltre a verificare le prescrizioni di ogni singolo comparto di intervento, devono essere contenuti nei limiti di altezza cartografati e riferiti alla quota s.l.m. dell'elisuperficie (311 mt slm) con franco minimo di mt.2,00.⁶⁸

28.7. fasce spondali. Il Piano individua fasce spondali di rispetto e di tutela delle acque ai sensi dell'art.29 L.R.56/77 comma 1°, per le quali vigono i corrispondenti divieti e le relative limitazioni all'edificazione, all'urbanizzazione e alla modificazione dello stato dei luoghi ed in particolare per i corsi d'acqua fiume Po, e torrente Tepice si assume la fascia di m.100 da dal limite dell'area demaniale, mentre per i rii Torto, Tagliata e il Torrente Bronda si assumono le fasce, definite ai sensi del citato art.29 L.R.56/77, come vengono individuate in cartografia. Le predette fasce di rispetto non operano nell'ambito della perimetrazione individuata dal P.R.G. in relazione ai comparti urbani e alle aree Gr e Ht.

28.8. fascia di rispetto del metanodotto. La fascia di rispetto viene stabilita in base alle indicazioni dell'ente gestore competente la tratta, in tutti i casi di interventi trasformativi dei suoli che interferiscano con la linea.

⁶⁸ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 14 al P.R.G.C. approvata.

28.9 Si specifica che è richiesto parere all'autorità sanitaria competente per la verifica di compatibilità, preventiva agli interventi edilizi che conseguono o comportino modifiche dell'assetto produttivo, per:

- le attività insalubri di prima e seconda classe ex DM Sanità 4/10/1994 e s.m.i. limitatamente alle attività di cui alle tabelle C e alle fasi 'produzione' e 'deposito' per le tabelle B e C;
- le attività esistenti non comprese nelle destinazioni proprie ammesse comparto in cui sono localizzate,
- attività idroesigenti, che danno luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc.100.000 per diretto impiego o per scambio termico o per pulizia,

28.10. Le eventuali attività a rischio di incidente rilevante, sono soggette agli adempimenti e alle procedure di cui al D.Leg.vo 334/99 e alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 09.05.01. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Leg.vo 334/1999.

28.11 Le seguenti attività produttive di rumore, odori o polveri, legate a processi di attività industriali o agricole devono rispettare i seguenti criteri di localizzazione:

	distanza da ambiti di tipo A,B,C,D,E	distanza da abitazioni ubicate in altri ambiti (*)
allevamenti con SUL fino a mq 3.000	100 m.	50 m. (*)
allevamenti con SUL sup. a mq 3.000	200 m.	100 m. (*)
discariche attive e impianti di smaltimento rifiuti	come definite dagli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni	

(*) la norma non si applica per le unità abitative al servizio delle attività aziendali interessate.

28.12 Per le attività con le caratteristiche di cui al comma precedente, esistenti e non rispettose del requisito di distanza, l'Amministrazione Comunale può predisporre piani di rilocalizzazione agevolati, anche utilizzando le procedure di cui all'art.53 della L.R.56/1977 e s.m.i.; in ogni caso i nuovi edifici residenziali o connessi agli usi di tipo produttivo sono consentiti solo se localizzati alla distanza di cui al comma precedente dalle attività esistenti come sopra definite.

28.13 fascia di rispetto ferroviario. I rispetti ferroviari sono fissati in m. 30 dal primo binario, come visualizzati in cartografia, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753; tali rispetti, ove siano previsti a protezione di linee per le quali il piano prevede la destinazione **a pista ciclabile (ex sedime linea Saluzzo – Airasca) o** ad altri usi pubblici, sono operanti fino al momento della dismissione delle linee stesse, dopo la quale si intendono abrogati senza che ciò comporti variante al piano **ed operano in sostituzione le fasce di rispetto per strade locali di cui all'art. 26.5**. E' ammesso il recupero e la rilocalizzazione fuori fascia nell'area limitrofa ad eguale destinazione delle volumetrie sviluppate da eventuali zone di concentrazione ricadenti in fascia, in deroga agli indici fondiari massimi.⁶⁹

28.14 Per le aree interessate dal SIC - Sito di Importanza Comunitaria 'Confluenza Po-Bronda' ogni eventuale intervento e/o progetto, anche non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su di esso, deve essere assoggettato a Valutazione di

⁶⁹ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 18 al P.R.G.C. approvata con DCC n° 58 del 28-09-2022.

incidenza ai sensi del DPR 12 marzo 2003, n. 120. Per i progetti ascrivibili alle tipologie della L.R.40/98 si applica il Regolamento regionale 16/R/2001.

Art. 29 – Aree di tutela relative al fiume Po

29.1. Per le aree ricadenti nel sistema delle aree protette della fascia di pertinenza fluviale del Po (L.R. n. 28/90 e L.R. 65/95) individuate e incluse nel Piano d'Area approvato con D.C.R. 982-4328 del 08.03.1995, definite come comparto M1, ovvero aree agricole di interesse naturalistico, ogni trasformazione urbanistica prevista e consentita dal presente Piano, è soggetta a concessione od autorizzazione, ed è subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione.

29.2. Per le aree ricadenti nella perimetrazione del Progetto Territoriale Operativo “Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” e nel Piano d'Area “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” (L.R. n. 28/90 e L.R. 65/95), definite come comparto M2, ogni trasformazione urbanistica è soggetta al solo parere del Comune e del Parco.

29.3. Per le aree ricadenti nelle fasce fluviale definite ai sensi del PSFF a cura dell'Autorità di Bacino per il fiume Po ai sensi della L.183/1989 vigono le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Deliberazione n.18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Le Norme alle quali fare riferimento sono contenute al Titolo II: Norme per le fasce fluviali, Parte I e II.

29.4 Si richiamano, per quanto applicabili, le più recenti norme introdotte dalla legge regionale n.16 del 3.8.2011.

CAPO II TUTELA E SICUREZZA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO

Art. 30- Disciplina generale per la tutela del territorio

30.1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare le seguenti cautele e limitazioni in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati:

- a) interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geotecnico di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire o DIA, e in ogni caso, in ambito collinare (tutte le aree a monte della via Bodoni, c.Piemonte, via Pagno) l'altezza dei punti in oggetto, rispetto al piano naturale del terreno, non dovrà superare 4 m..
- b) interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio: non saranno ammessi 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, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali. Tali interventi sono in generale soggetti alle prescrizioni del R.E. art.32 e sono inoltre esclusi in comparti specifici di Piano come dalle norme di cui al Titolo III.
- c) interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti.
- d) interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità.
- e) interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque.
- f) interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non induca diminuzione dei tempi di corrivazione.
- g) interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere: sono esclusi, fatto salvo quanto previsto al 22.10.

30.2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento nei comparti G, B, C, D e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdate dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;

c) nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di :

- possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore;
- realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi;
- necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private);
- precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere.

Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D.M. 11/03/1988 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i..

30.3 Essendo il Comune di Saluzzo classificato in zona sismica 3 con decorrenza dall'1.1.2012, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011 e DGR n.11-13058 del 19.1.2010.

Art.31- Norme di attuazione degli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica

31.1 Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i. e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i. e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva utilizzazione urbanistica del territorio.

Le tavole di piano perimetrano, rapportandole alle diverse zone, le classi di pericolosità idrogeologica di cui ai successivi articoli, nonché i limiti e le identificazioni numeriche progressive delle aree di classe IIIB, di cui al successivo art. 34 e delle aree di dissesto di cui alle tavole dell'allegato, "Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica".

31.2. Tutti gli interventi ammessi ai sensi dei Titoli precedenti delle presenti Norme, potranno essere attuati solo se compatibili con le prescrizioni di cui ai successivi articoli 32, 33, 34, 35, 36.

Art.32- Interventi edilizi ricadenti in classe I - settori privi di condizioni di pericolosità geologica

32.1 Per questi settori ogni intervento è consentito nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/3/1988 n. 47 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008 ("Norme tecniche per le costruzioni") e s.m.i..

Art.33- Interventi edilizi ricadenti in classe II- settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica

33.1. Al fine di caratterizzare maggiormente le differenti problematiche, la classe II è stata suddivisa in cinque sottoclassi denominate II A, II B, II C, II D e II E.

33.2. Sottoclasse II A

Tali ambiti sono rappresentati da:

- settori di raccordo tra il versante e la pianura, ad acclività moderata, talora urbanizzate (Centro Storico) e caratterizzate dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi;
- aree sub-pianeggianti localizzate in corrispondenza della sommità del rilievo collinare.

Ogni intervento eccedente la RS dovrà prevedere uno studio geologico a norma del D.M. 11/3/1988 n. 47 e s.m.i. e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i., volto soprattutto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo. Questi ultimi potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

Per tutti gli interventi edilizi si devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- impiego, in fase di scavo, di opere di sostegno provvisoria a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti,
- manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

33.3. Sottoclasse II B

Gli ambiti di questa sottoclasse si differenziano dai precedenti in quanto soggetti a maggiore acclività e/o localizzati sui versanti collinari al di fuori delle aree urbanizzate consolidate. Ogni intervento eccedente la RS dovrà prevedere, oltre quanto previsto al comma precedente, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche e di specifiche verifiche di stabilità, in condizioni ante e post operam, riferite ai fronti di scavo, agli eventuali accumuli di terreno (provenienti da scavi e sbancamenti) da posizionarsi in loco, alle modificazioni del suolo in genere e al pendio interessato dall'intervento nel suo complesso. Per tutti gli interventi edilizi si devono inoltre rispettare le prescrizioni di cui al comma precedente.

33.4. Sottoclasse II C

In questa sottoclasse sono inclusi:

- ambiti localizzati ai piedi del rilievo collinare in corrispondenza di conoidi attivi a pericolosità medio/moderata e a settori in genere localizzati immediatamente a valle degli stessi;
- ambiti morfologicamente sfavorevoli, potenzialmente soggetti ad allagamento in occasione della parziale o completa ostruzione degli attraversamenti e/o delle opere di presa adiacenti;
- ambiti di fondovalle e/o al piede del versante compresi in aree potenzialmente allagabili a seguito di collasso degli sbarramenti degli invasi artificiali.

Ogni intervento eccedente la RS dovrà prevedere quanto previsto per la classe IIA. La realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati rispetto all'attuale piano campagna deve necessariamente prevedere, in fase di progetto municipale, l'adozione di adeguate soluzioni tecniche

atte a impedirne l'allagamento in occasione di fenomeni di tracimazione del reticolo idrografico e a causa di processi di ruscellamento, e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

33.5 Sottoclasse II D

In questa sottoclasse sono incluse:

le "aree a bassa probabilità di inondazione" a pericolosità medio/moderata (classificate con la sigla EmA in termini di pericolosità geologica e idraulica ai sensi della D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656) definite sulla base di specifiche verifiche idrauliche

- gli ambiti compresi entro la fascia C del PAI.

Per tutti gli interventi edilizi eccedenti il RI/RE, deve essere valutata la necessità di un eventuale innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità deve essere definita sulla base di studi di carattere idraulico, da realizzarsi sempre senza rimodellazioni del terreno. La realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati, per i quali vengono esclusi usi abitativi, rispetto all'attuale piano campagna, deve necessariamente prevedere in fase di progetto municipale l'adozione di adeguate soluzioni tecniche atte a impedirne l'allagamento in occasione di fenomeni di tracimazione del reticolo idrografico, e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

33.6 Sottoclasse II E

In questa sottoclasse sono incluse aree di pianura nelle quali la presenza di falde discontinue e sospese determina la presenza di bassi valori di soggiacenza (generalmente inferiori a 3 m) della superficie piezometrica.

La realizzazione di locali completamente o parzialmente interrati rispetto all'attuale piano campagna, deve essere preceduta da uno studio idrogeologico locale di dettaglio, che definisca il massimo livello raggiungibile della falda. In base ai risultati emersi dallo studio dovranno essere individuate le soluzioni tecniche (impermeabilizzazioni, drenaggio profondo, ecc.) atte a impedire infiltrazioni della falda freatica e a garantirne l'uso dei locali per le destinazioni ammesse con esplicitazione delle soluzioni a livello di progetto municipale.

Art.34 - Interventi edilizi ricadenti in classe III- settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica

34.1. Tale classe comprende settori di conoide attivo a pericolosità elevata, aree interessate da dissesti gravitativi e torrentizi, sia areali sia lineari, e settori di versante ad acclività elevata.

Per le aree ricadenti entro i perimetri di dissesti ed entro le Fasce Fluviali A e B, le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo sono indicate rispettivamente dall'art. 9 e dagli artt. 29, 30 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001).

All'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL) le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

34.2 Sottoclasse III A ambiti generalmente non edificati, suddivisa in:

- IIIA1: aree in frana attiva e quiescente;
- IIIA2: settori di versante ad acclività elevata e/o potenzialmente instabili;
- IIIA3: fasce fluviali del Po, dissesti torrentizi areali, conoidi, settori morfologicamente sfavorevoli e/o localizzati al margine di dissesti torrentizi;

- IIIA4: fasce di rispetto dei corsi d'acqua (individuate in cartografia P2b con indicazione sia di tipo lineare che areale).

Tali ambiti non sono in genere idonei a ospitare nuove edificazioni. Per le destinazioni agricole, previo obbligatori studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la compatibilità geologica e idraulica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità, è possibile realizzare nuove costruzioni che riguardino edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale e nel rispetto delle norme di comparto.

Nelle diverse sottoclassi è ammesso quanto segue:

- classe IIIA1 : gli interventi sono normati dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001);
- classe IIIA3 : gli interventi sono normati dall'art. 9, 29, 30 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI. Per gli ambiti esterni ai limiti di dissesti areali valgono le prescrizioni di cui alla successiva classe IIIA4
- classe IIIA2 : sono consentite sugli edifici esistenti la MS, MO, RE/RI, RS/a e RS/b. In base di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e/o accorgimenti tecnici e/o interventi manutentivi da attivare e verifichino dopo la loro realizzazione l'avvenuta mitigazione del rischio, sono consentiti, qualora ammissibili dalla norme di comparto, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di ampliamenti funzionali nonchè la realizzazione di pertinenze al servizio degli edifici senza aumento del carico antropico.

classe IIIA4: fuori dalle aree urbane, sono consentite MS, MO, RE/RI, RS/a e RS/b e gli ampliamenti di tipo igienico-funzionale senza aumenti del carico antropico. In area urbana sarà inoltre possibile procedere a nuove edificazioni, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti o completamenti solo in seguito ad adeguati studi e indagini di carattere idraulico e idrogeologico, soggetti ad autorizzazione da parte dell'autorità competente, solo in seguito a uno studio di compatibilità con la situazione di potenziale dissesto validato dall'Autorità competente, fatti salvi i disposti del R. D. 523/1904.

34.3. Sottoclasse III B ambiti edificati

Per gli ambiti edificati ricadenti in aree soggette a condizioni di pericolosità, ascritti alla classe IIIB come richiesto dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP/1996, ci si attiene alla articolazione in sottoclassi proposta dalla Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

Sottoclasse III B2

Si articolano in:

- Ambito collinare (tutte le aree a monte della via Bodoni, c.Piemonte, via Pagno): tali aree si riferiscono a settori caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia. Sarà possibile procedere a interventi di NC, DER/DES, AM, CO e a cambi di destinazione d'uso solo in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati studi e indagini geologiche, che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici. Tali interventi dovranno essere indirizzati a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche del substrato e dovranno essere definiti in ambito di progetto municipale. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi fino alla RS/b e AM che non comportino un aumento del carico antropico.

- Ambito di pianura: tali aree si riferiscono a settori adiacenti a corsi d'acqua. Sarà possibile procedere a interventi di NC, DER/DES, AM, CO e a cambi di destinazione d'uso solo in seguito al completamento o alla realizzazione di nuovi interventi di sistemazione idrogeologica a carattere pubblico, privato o consortile, o all'eventuale innalzamento del piano di campagna senza interventi di rimodellazioni del suolo, la cui entità risulti compatibile con il livello idrometrico delle acque di esondazione della piena di riferimento. In ogni caso, tali interventi di sistemazione dovranno essere supportati da adeguati studi e indagini di carattere idraulico e idrogeologico redatti nel rispetto della normativa vigente. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi fino alla RS/b e AM che non comportino un aumento del carico antropico. È in ogni caso esclusa la realizzazione di piani interrati con destinazione d'uso che implichi la permanenza continuativa di persone ed ogni altra destinazione ammessa dovrà prevedere l'adozione di adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto municipale, atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

Sottoclasse III B3

Si articolano in:

- Ambito collinare (tutte le aree a monte della via Bodoni, c.Piemonte, via Pagno): tali aree si riferiscono a settori caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia. In seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati studi e indagini geologiche, che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici, sarà possibile effettuare interventi edilizi fino all'ampliamento ove ammesso dalle norme di comparto. Tali interventi dovranno soprattutto essere indirizzati a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche del substrato e dovranno essere di volta in volta definiti in ambito di progetto municipale. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi fino alla RS/b che non comportino un aumento del carico antropico..
- Ambito di pianura: tali aree si riferiscono a settori adiacenti a corsi d'acqua. In seguito al completamento o alla realizzazione di nuovi interventi di sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati studi e indagini di carattere idraulico e idrogeologico, a carattere pubblico, privato o consortile, sarà possibile effettuare interventi edilizi fino all'ampliamento con sopraelevazione ove ammesso dalle norme di comparto. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi fino alla RS/b che non comportino un aumento del carico antropico previo studio geologico-idraulico che ne giustifichi la fattibilità. È in ogni caso esclusa la realizzazione di piani interrati con destinazione d'uso che implichi la permanenza continuativa di persone ed ogni altra destinazione ammessa dovrà prevedere l'adozione di adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto municipale, atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Per quanto concerne le attività agricole e zootecniche si rimanda alle prescrizioni indicate per la Classe III A.

34.4. L'attribuzione di ambiti di territorio alle classi I, II e III non comporta l'esonero dalle prescrizioni e dagli obblighi di cui alla L.R. 45/89 riguardante le aree soggette a vincolo idrogeologico.

Art 35 - Disposizioni relative alle distanze dai corsi d'acqua ed alla gestione del reticolo idrografico

35.1. Il sistema idrografico identificato dal Piano (nelle tavole P2 e P3) si articola in :

- fiume Po e corsi d'acqua principali (torrenti Tepice e Bronda, rii Tagliata e Torto),
- reticolo idrografico minore:
 - corsi d'acqua collinari,
 - corsi d'acqua minori di pianura
 - aste principali del sistema irriguo di pianura,
 - sistema irriguo di distribuzione (autoreferente non cartografato).

Per quanto riguarda la situazione dei corsi d'acqua attualmente intubati valgono comunque, rispetto alle cartografie, le situazioni rilevabili sul territorio.

Fatti salvi i disposti di cui al R. D. 523/1904 riguardanti le "acque pubbliche", vengono introdotte le seguenti limitazioni:

- fascia di rispetto lungo il Bedale dei Molini (centro abitato) e aste principali del sistema irriguo e corsi d'acqua minori di pianura privi di dissesti: 5 m da entrambe le sponde;
- fascia di rispetto lungo il Torrente Tepice e alcuni corsi d'acqua di pianura, in assenza di studi idrologici e idraulici sviluppati con il metodo approfondito ai sensi della D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656: 100 m da entrambe le sponde;
- fascia di rispetto per tutti i corsi d'acqua di collina, per la Bealera di Revello (tratto lungo la Via Pagno, via Revello fino al T. Bronda, talora chiamata anche Bedale dei Molini) e per i restanti corsi d'acqua minori di pianura con dissesti lineari: 10 m da entrambe le sponde;

Per la corretta individuazione di dissesti si fa riferimento alla 'Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (GB10a-b)'.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al precedente elenco vengono considerate tutte di classe IIIA4 di cui all'art.34.2 .

L'ampiezza delle fasce di rispetto può essere eventualmente diminuita solo con specifico parere vincolante dell'Autorità competente.

35.2. Per quanto riguarda invece gli impluvi e le linee di drenaggio non ricadenti nelle categorie di cui al comma precedente e non individuati cartograficamente - comprendenti: zone di testata, linee principali di drenaggio - vige una fascia di rispetto inedificabile pari ad almeno m.5 dal ciglio di ciascuna sponda dell'alveo attuale, siano essi di proprietà pubblica o privata. In tali fasce deve essere riservata una particolare cura alla manutenzione degli alvei soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti stradali o dei condizionamenti artificiali in genere.

35.3. Gli interventi di modificazione del regime idrogeologico del reticolo idrografico non saranno in generale ammessi ed in particolare non sarà ammesso:

- per i corsi d'acqua principali, per i corsi d'acqua collinari e per quelli minori di pianura: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura, cambiare l'assetto del letto dei corsi d'acqua mediante discariche, sbarramenti con reti metalliche o altro, alterare la direzione di deflusso delle acque, deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi senza comprovati motivi di protezione idrogeologica;
- intubare : i corsi d'acqua principali, i corsi d'acqua collinari e i corsi d'acqua minori di pianura originanti da una risorgiva o fontanile, e/o ricadenti nel comparto M, e quelli contraddistinti da dissesti lineari, le aste principali del sistema irriguo e il sistema irriguo di distribuzione per le parti ricadenti nelle aree urbane e nei comparti G, I, L e M.

Sono fatti salvi gli interventi pubblici supportati da studi idrologici-idraulici redatti nel rispetto della normativa vigente.

35.4. Nel caso di interventi sui corsi d'acqua principali, sui corsi d'acqua collinari e sulle aste principali del sistema irriguo di pianura per il rifacimento di tratti attualmente intubati o relativi alle aree ad essi adiacenti, questi stessi dovranno essere riportati a cielo aperto ovvero, se ciò non fosse possibile, essere ricoperti con griglie metalliche asportabili, e se necessario transitabili veicolarmente. Gli interventi di cui sopra dovranno ottemperare ai disposti di cui all'art. 39.4. In particolare, eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua sia a sedime privato che demaniale potranno essere esclusivamente realizzate sulla base di studi idrologici-idraulici redatti nel rispetto della normativa vigente.

35.5 Ai fini dell'applicazione dell'art. 96 lett. f) del R.D. 25.07.1904 n. 523, si precisa che lungo il Rio Torto, nel tratto di attraversamento cittadino, il Piano individua cartograficamente la sponda orografica per la quale è stata autorizzata la riduzione a metri 4, sia sopra che sotto terra, della fascia di inedificabilità di cui sopra, in conformità al parere rilasciato dall'autorità competente.

Art. 36 - Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee

36.1. Per la tutela della qualità delle acque superficiali tutti gli scarichi industriali e civili, nonché quelli derivanti da allevamenti o attività di trasformazione di prodotti agricoli devono risultare adeguati ai requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia per l'immissione nelle fognature e acque pubbliche.

36.2. Nel raggio di m.100 dai fontanili, risorgive, pozzi ad uso acquedottistico e sorgenti, sono esclusi i seguenti interventi e/o attività:

- a, scarichi di acque di rifiuto civili, agricole o industriali, anche a valle di impianti di depurazione,
- b, lagoni di accumulo di liquami zootecnici,
- c, discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere non inerti o attività di rottamazione e di servizio per automezzi compresi i distributori di carburante),
- d, interrimento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee,
- e, interrimento di serbatoi o camere per lo stoccaggio di materiali di qualsiasi genere se non muniti dei requisiti di cui alle lettere a) e b) comma 2 art.7 DM Ambiente 246/1999.

La distanza prevista è una distanza minima che dovrà essere oggetto di specifica in sede di autorizzazione da parte degli enti competenti per le attività sopraelencate.

Ai fini della tutela delle risorse idropotabili (sorgenti e/o pozzi ad uso idropotabile) si intende pienamente richiamato e prevalente il testo del Regolamento regionale recante Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000 n.61) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 dicembre 2006 n.15/R ed il Piano Regionale di Tutela delle acque (approvato con DCR del 13 marzo 2007 n.117-10731).

36.3. Ogni opera infrastrutturale o attività che comporti trivellazioni o asportazione di suolo o sottosuolo o nuova superficie coperta o impermeabilizzata per oltre 5000 mq, è subordinata, oltre che alla relazione ed indagini di cui al successivo comma 37.1, alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un approfondimento che riguarda il grado di esposizione degli eventuali acquiferi interessati e di un atto di impegno che riguarda l'attuazione dei dispositivi previsti per evitare l'inquinamento accidentale o sistematico delle acque superficiali e sotterranee o l'alterazione delle portate di falda che alimentano pozzi, fontanili, risorgive o aree umide.

36.4 Gli invasi destinati ad usi irrigui sono sottoposti alle norme di tutela idrogeologica di cui al presente Capo II e alle norme di settore di cui alla L.R 25/2003 e regolamento d'attuazione D.P.G.R 12/r del 9/11/04.

Art.37 - Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal Piano nelle varie parti del territorio

37.1 In relazione alla classe di pericolosità viene definita la documentazione da fornire in sede di intervento con le seguenti precisazioni:

▪ classe II

Gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia non sono soggetti alla presentazione della relazione geologico-tecnica.

Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni o di interrimento di serbatoi (acqua, combustibile o altro) debbono essere accompagnati da una relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i. e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i..

37.2 Nelle aree ascritte alle classi IIA, IIB, IIE, IIIA1, IIIA2, IIIB2 (ricadenti in ambito collinare) e IIIB3 (ricadenti in ambito collinare) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i

B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.e s.m.i.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

37.3 Nelle aree ascritte alle classi IIC, IID, IIIA3, IIIA4, IIIB2 (ricadenti in ambito di pianura) e IIIB3 (ricadenti in ambito di pianura) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

C) Relazione idrologica-idraulica=

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

CAPO III TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESISTICI E CULTURALI

Art. 38 – I beni culturali e paesaggistici

38.1. Nel territorio hanno rilevante interesse ai fini della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo, ambientale e paesaggistico - e pertanto sono individuati nella cartografia di piano:

- a) 'aree di interesse storico-ambientale, artistico e documentario (RA)' con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della l.r 56/77,
- b) 'aree di tutela del patrimonio di impianto storico (At)' in area urbana esterna alle aree di cui in a);
- c) 'singoli complessi di interesse storico-artistico' con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, ambientali e paesaggistici o di valore storico/artistico ovvero testimonianze dell'impianto originario;
- d) 'insediamento agricolo di impianto storico e ville/cascine collinari (Ht)';
- e) 'aree ed elementi di interesse paesistico-ambientale':
 - e.1 - aree d'interesse naturalistico costituenti componente essenziale del paesaggio e del reticolo di connessione ecologica: fasce fluviali, boschi e rittani;
 - e.2 - aree agricole di interesse paesistico;
 - e.3 - strade panoramiche e percorsi di fruizione turistica;
- f) 'aree a rischio archeologico'.

38.2. Le attività edilizie e di trasformazione e d'uso del suolo dei beni di cui al 1° comma sono disciplinati come segue:

- i beni sub a) trovano riscontro nell'allegato 1 delle presenti Norme,
- i beni sub b) trovano riscontro all'art.15 c.3(aree At);
- i beni sub c) trovano riscontro normativo nel presente articolo. Ove tali beni ricadano nell'ambito delle "aree di interesse storico-ambientale, artistico e documentario" vengono normati in base all'allegato 1 del Piano. Ove ricadano invece in zone esterne alle precedenti saranno soggetti alle prescrizioni del successivo comma 5;
- i beni sub d) trovano riscontro all'art. 22 comma 7 (aree Ht)
- i beni sub e1) trovano riscontro all'art.23 (comparti I1, L2);
- i beni sub e2) trovano riscontro all'art.23 (comparti L1);
- i beni sub e3) trovano riscontro all'art.39;
- i beni sub f) trovano riscontro all'art.38.6

38.3. Tutti gli interventi sugli edifici riconosciuti dal Piano di interesse storico artistico, di cui al comma 1 lettera a) del presente articolo, soggetti a vincolo specifico in base alla D.lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e paesistici art.10 (ex-L.1089/39) e come tali individuati in cartografia, sono subordinati a preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il Piemonte. Sono altresì soggetti ai disposti del D.lgs. 42/2004 art. 10 tutti i beni pubblici o di grandi enti di età superiore ai 50 anni appartenenti ad enti pubblici territoriali o ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro inclusi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, anche ove non specificamente cartografati .

Gli interventi sui 'singoli complessi' riconosciuti dal Piano di interesse storico-artistico di cui all'art.24 L.R.56/77 di cui alla lettera c), non soggetti a vincolo specifico di altro tipo, che coinvolgano integralmente l'immobile, ovvero che implicino un significativo cambio d'uso dello

stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, sono soggetti al parere vincolante da parte della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi dell'art.146 della Dlgs.42/2004, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui all'art.3 della L.R.32/08.

38.4. I beni elencati nel presente articolo sono individuati e classificati nell'Allegato Tecnico relativo ai beni culturali e ambientali di cui all'art.24 della L.R.56/77.

Gli interventi relativi ad edifici e/o manufatti posti in adiacenza o prospicienti beni di cui al comma 38.1 lettere a), b), c), d) o ricadenti nelle aree di cui alle lettere e), f) dovranno rispettare i disposti di cui al Regolamento Edilizio art.32, al fine di conseguire un adeguato inserimento nel contesto.

38.5. Le tavole di piano individuano i singoli complessi di interesse storico-artistico con valore di beni culturali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 di cui al punto c) del comma 1 che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, e che ricadono sempre in aree RA, At, Ht per i quali è previsto quanto segue:

- a, tutti gli interventi, relativi ai suddetti edifici identificati di interesse storico-artistico, che coinvolgano integralmente l'immobile, ovvero che implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Regionale ex art.91 bis della L.R.56/77 - sezione provinciale. Qualora tali immobili fossero soggetti anche a soggetti a vincolo specifico monumentale ex D.lgs.42/2004 art.10 (ex L.1089/39) richiedono il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte.
- b, per gli immobili ricadenti nelle aree RA vigono integralmente le prescrizioni di intervento e le ulteriori limitazioni di cui all'Allegato 1 delle Norme.
- c, per gli immobili ricadenti nelle aree At e Ht sono ammessi interventi fino al Restauro e risanamento conservativo (RE/RI) e vigono integralmente le prescrizioni sull'assetto qualitativo di cui al punto 2.4 – Q dell'allegato 1. Vigono inoltre le seguenti precisazioni:
 - 1, sono ammessi:
 - il ripristino di elementi preesistenti, aperture, chiusure, con rifacimento di parti crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e il carattere originario,
 - il riuso che consenta la valorizzazione dei più importanti spazi interni originari, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,
 - la modificazione delle distribuzioni interne per adeguarsi alle mutate condizioni d'uso e purchè nel complesso conducano ad una valorizzazione delle parti comuni e degli ambienti originali di maggiore rappresentatività (saloni, atri etc.),
 - l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici con la formazione dei relativi vani tecnici interni, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente,
 2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obbiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
 - l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti e non ne mantengano i caratteri strutturali,

- le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ove non siano possibili altre soluzioni e in ogni caso ove non risultino alteranti l'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico,
- le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
- le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

d, Su positivo parere della Commissione Edilizia, possono essere ammessi interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti, per le quali sono ammessi anche interventi di sola demolizione e sempre che in tali parti siano assenti specifici elementi di qualità architettonica o decorativa, nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale, acquisito, se del caso, il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte. In ogni caso:

- i progetti di intervento devono essere corredati anche da esaustiva e chiara documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi e da relazione storica sull'edificio esistente;
- le soluzioni progettuali proposte devono consentire di mantenere verso gli spazi pubblici l'aspetto precedente e di raccordarsi senza alterazioni alle parti di immobile adiacenti mantenute.

e, è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza, che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico, costitutive della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

38.6 Le “aree a rischio archeologico” individuate nell'elaborato P2a e P2b, sono aree non vincolate, ma soggette a tutela preventiva. I progetti di interventi ricadenti negli ambiti individuati in cartografia che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in aree non ancora insediate, (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali, le attività che interessano il sottosuolo o la nuova edificazione di fabbricati), devono essere comunicati almeno gg.30 prima dell'inizio dei lavori con l'identificazione del tipo dei lavori, della natura e della localizzazione, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle sole opere di scavo. L'amministrazione si riserva di comunicare alla Soprintendenza il rilascio dei titoli abilitativi nelle aree di cui sopra.

Il Centro storico nel suo insieme viene considerato area a rischio archeologico, quindi i progetti di interventi relativi a fabbricati o ad aree pertinenziali che comportino opere di scavo, sono sottoposti alla comunicazione di cui al paragrafo precedente.

Art.39 - Tutela paesistico-ambientale del territorio agricolo

39.1. Nelle aree agricole dei comparti G, H, I, L, M, si devono sempre applicare, in relazione alle diverse tipologie di intervento ammesso, gli indirizzi e le prescrizioni del presente articolo ai fini della tutela delle aree boscate, del reticolo ecologico minore e paesaggio agricolo.

39.2. Aree boscate

Ai fini della gestione selvicolturale dei boschi, si intendono come tali (definizione assunta in quanto coerente con l'art. 2 comma 6 del Decreto legislativo n. 227 del 18 maggio 2001): i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, e gli impianti d'arboricoltura da legno. Le suddette formazioni vegetali e i terreni in cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

39.3. Le norme gestionali per i boschi sono date dalle Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale (R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani" e s.m.i.), dalla L.R. n.57 del 4 settembre 1979, dal D.G.R. n. 66-884 del 18/9/2000 "Istruzioni tecnico-amministrative e chiarimenti per l'applicazione delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale e della L.R. n.57/79", dal Decreto legislativo n. 227 del 18 maggio 2001 e dalla normativa di settore; tutti i boschi, di qualsiasi origine e ubicazione, sono inoltre soggetti al D.Lgs. 42/04

39.4. Tutela, manutenzione ed integrazione del reticolo ecologico minore.

In tal senso si prescrive quanto segue:

- a, Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arboreo-arbustiva ripariale, i ciglioni, le scarpate, le sorgenti e gli specchi d'acqua di origine naturale di qualsiasi dimensione sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore da tutelare.
- b, E' fatto divieto di espiantare le siepi campestri ed i filari, eliminare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrogeologica degli stessi.
- c, E' fatto divieto di eliminare i ciglioni e le scarpate esistenti e accorpare secondo la pendenza, indiscriminatamente e in assenza di motivate ragioni tecniche, le particelle e gli appezzamenti esistenti al fine di evitare unitarietà di lavorazione del terreno.
- d, In tutte le aree agricole gli eventuali nuovi tracciati di strade poderali, strade interpoderali e di fossi permanenti dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi naturaliformi sempre nel rispetto delle distanze minime ammesse da Codice Civile e regolamento di Polizia Rurale.
- e, Tutti gli interventi che si rendessero necessari sugli alvei e sulle sponde del reticolo idrografico minore si effettueranno nel rispetto del precedente art.35 e mediante tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve specifiche esigenze puntualmente individuate dagli uffici tecnici.

39.5. Tutela del paesaggio agricolo e della sua fruizione

Riguardo alle aree appartenenti agli ex tenimenti Mauriziani, ovvero poste ai margini delle stesse, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- in linea generale gli interventi di trasformazione e nuova edificazione dovranno privilegiare localizzazioni in continuità con i nuclei edificati esistenti;
- gli interventi di realizzazione di nuove reti tecnologiche per l'energia elettrica e impianti di telecomunicazioni dovranno privilegiare soluzioni a cavo interrato; qualora non praticabili si dovrà prevedere un attento esame dei valori paesaggistici, finalizzato in particolare alla tutela dei coni di percezione visiva dei luoghi ed alla salvaguardia dell'integrità dei nuclei edificati di valore storico-architettonico e documentario.

a, Le modalità insediative cui devono uniformarsi gli interventi nei comparti H, I, L, M devono essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti fatte salve ulteriori prescrizioni specifiche di cui agli art.23, 24; le tipologie proposte devono essere ispirate alla semplicità che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica; lo stesso dicasi per l'uso di materiali. Ciò vale per i nuovi insediamenti, ma anche per gli interventi sui fabbricati esistenti. In particolare per gli ampliamenti devono essere adottati criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza.

b, A tutte le strade del territorio extraurbano comunale il PRG riconosce un importante ruolo per la fruizione e la percezione della continuità del paesaggio. Pertanto lungo le strade esistenti e nella realizzazione di eventuali nuove tratte, oltre al rispetto delle fasce inedificabili di cui al precedente art 26, è fatto divieto di apporre indiscriminatamente cartelli pubblicitari, fatte salve le prescrizioni del 'Regolamento comunale sulla disciplina di mezzi pubblicitari e di tende': è ammessa soltanto la segnaletica prevista dal codice della strada, per quanto strettamente necessaria a garantire la sicurezza della circolazione, nonché l'informazione turistica per l'indicazione delle aree produttive di pregio e delle aziende produttive ad esse connesse, delle attività agrituristiche e di quelle ricettive, per la ristorazione e per il tempo libero. Lungo le strade del territorio extraurbano, anche al di là delle fasce di rispetto, è richiesta particolare attenzione per conservare e garantire quanto più possibile le visuali di ampio raggio.

c, Il Piano individua inoltre, come elementi di interesse paesaggistico-ambientale, i tratti di "strade panoramiche e di fruizione del paesaggio" maggiormente significativi per consentire l'apprezzamento continuo di visuali di ampio raggio nonché di particolare efficacia per cogliere le relazioni paesaggistiche con il contesto territoriale:

strade di collina, ove ricadenti nei comparti L1 e L2: lungo tali tratti di strada, nel rispetto comunque di quanto prescritto in precedenza e della inedificabilità delle fasce di rispetto di cui all'art.26 delle presenti NTA, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa della strada nel tratto prospiciente il fabbricato stesso. Quanto descritto non si applica solamente dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, le opere da edificare non costituiscono impatto ed ostacolo alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; nel caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.

strade di pianura, ove ricadenti in tutti gli altri comparti: lungo tali tratti di strada non sono ammessi interventi edilizi, infrastrutturali o di limitazione del transito, che alterino o che interrompano la continuità dei tracciati individuati, senza la predisposizione di opportune e funzionali sistemazioni alternative; nell'ambito dei piani di iniziativa pubblica o degli interventi privati di riuso sono obbligatoriamente da eliminare eventuali interruzioni dei percorsi dovuti ad infrastrutture, canalizzazioni, recinzioni o edifici, individuando caso per caso le modalità di riconnessione più adatte alla fruizione prevista, da risolvere comunque con interventi di ingegneria naturalistica. Per le visuali della cornice montuosa alpina, nei tratti identificati, non sono ammesse costruzioni di altezza massima (al colmo) superiore a m.7 per una fascia di mt.40 dalle strade o che comunque interferiscano anche in minima parte sul profilo urbano e paesaggistico percepibile. Per le visuali dagli ingressi della città e dalle vie di accesso, non sono ammessi interventi edificatori o di arredo urbano o vegetale o di cartellonistica pubblicitaria che interferiscano con il profilo urbano e del centro storico percepibili dei tratti stradali identificato nelle tavole di Piano.

d, Il Piano individua i ciclopeditoni quali percorsi prioritari per la fruizione percettiva e funzionale del paesaggio agricolo e del sistema del verde urbano, **di cui il principale sul sedime della linea ferroviaria Saluzzo – Airasca dismessa dall'uso, per l'attuazione del quale è possibile fare ricorso a procedura ablativa, a tal fine il PRGC costituisce apposizione/reiterazione di vincolo espropriativo, sul sedime** di strade pubbliche, in uso pubblico o private, o in aree destinate a servizi ai sensi dell'art.26.3, sui quali potranno essere attivati progetti specifici di iniziativa pubblica o privata. Tali percorsi, la cui fruibilità e funzionalità deve essere mantenuta, sono idonei per formare circuiti pedonali e/o ciclabili, a partire da punti di attestamento ubicati in corrispondenza delle principali aree urbane. I nuovi percorsi ove ricadano nei 'comparti' sono soggetti ai disposti dell'art.18 e 25. Nel caso in cui tali percorsi interessino tracciati privati, la relativa formazione è subordinata all'accordo tra i singoli proprietari ed il Comune per la concessione all'uso pubblico specificamente regolamentato ed eventualmente limitato nel tempo, in via residuale è possibile fare ricorso a procedure ablativo. Nei casi in cui il Piano individui percorsi ciclopeditoni su sedimi da tempo inutilizzati e non recuperabili, tali percorsi potranno essere spostati, previo accordo con l'Amministrazione, su tracciati realmente esistenti, agricoli e/o interpoderali, che presentino analoga funzionalità all'interno della rete complessiva.

Per tali percorsi sono ammessi i seguenti interventi:

- **per i percorsi sul sedime della linea ferroviaria Saluzzo – Airasca dismessa dall'uso, pavimentazione in asfalto drenante in continuità con i tracciati insistenti sui territori degli altri comuni, previo interventi di bonifica da mettere in atto su base di specifica progettazione. Riqualficazione delle pertinenze ferroviarie in disuso mediante impiego di materiali coerenti con le tipologie fabbricative, miglioramento estetico e materico di eventuali preesistenze fabbricative, con decorazione esterna,**
- per i percorsi da realizzarsi in sede di SUE e/o ricadenti su aree a servizi, l'ampiezza è pari a 2,5 m in sede autonoma e fondo drenante,
- per i percorsi in sede promiscua su sedimi esistenti pubblici, le cui dimensioni verranno valutate dall'amministrazione in sede progettuale, devono essere sistemate e mantenute le pavimentazioni, con l'esclusione dell'asfalto ove non sia già presente,
- sistemazione di apposita segnaletica orientativa, da realizzare secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall'Amministrazione locale,
- adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all'uso promiscuo (ove consentito) ciclo-pedonale e veicolare, quali la separazione delle rispettive sedi di transito o la predisposizione di adeguata segnaletica per la limitazione del traffico veicolare e/o per ridurre la velocità,
- predisposizione di staccionate o siepi per la delimitazione dei percorsi stessi.

Lungo i percorsi, sono inoltre sempre ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di apposite aree di sosta attrezzate comprendenti:

- parcheggio di attestamento per max. 5 autovetture non pavimentato, qualora lungo percorsi anche veicolari, da localizzare su aree servizi individuate in area urbana e in fascia stradale in area extra-urbana;
- tavoli e/o panche,
- cestini e/o altri contenitori per i rifiuti,
- bacheche illustrative ed informative,
- staccionate rustiche e/o siepi di recinzione,
- sistemazione del verde con impianto di specie erbacee, arboree ed arbustive rigorosamente autoctone e tipiche,
- **Impiego di autobloccanti in cls o in grigliato forati, non cementati e dotati di adeguato inerbimento nell'ambito di spazi di sosta.**⁷⁰

⁷⁰ Parti **aggiunte** in base alla Variante n. 18 al P.R.G.C. approvata con DCC n° 58 del 28-09-2022.

e, Il Piano recepisce i “percorsi storici” ed i percorsi di fruizione ‘ individuati dal Piano d’Area dal PTO, facendo riferimento alle cartografie di detti strumenti, e prescrive inoltre che, fatti i salvi i tracciati coincidenti con le strade regionali, provinciali e comunali di connessione, ogni intervento su detti sedimi sia volto alla riqualificazione ed al recupero delle strutture esistenti e alla valorizzazione dei tracciati con eliminazione degli eventuali impatti visivi esistenti. Su tale viabilità minore sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria con modesti interventi di completamento ed adeguamento per gli utilizzi agricoli forestali e naturalistici. E’ vietato procedere all’asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati ricadenti nella perimetrazione della L.R. 65/95. I percorsi di cui sopra possono essere integrati in conformità a progetti di Amministrazioni pubbliche volti a una maggiore fruizione ciclopeditone o equestre che in tale caso non sono soggetti al rispetto delle fasce di rispetto seguenti. Lungo tali percorsi sono individuate fasce di rispetto inedificabili dell’ampiezza di mt. 50 dal ciglio per ogni lato. Sono soltanto ammesse recinzioni in rete metallica per un’altezza non superiore a mt. 2,20. Unicamente per la zona ricadente nel P.T.O. sono consentiti interventi edilizi qualora si presentino indifferibili necessità di ampliamento e rimodernamento di corpi aziendali produttivi agricoli dovuti a motivi tecnici e funzionali accertati dalla Commissione Comunale per l’agricoltura. Tali interventi si possono realizzare nelle immediate vicinanze e comunque non oltre ad un raggio di 100 metri misurati dal perimetro esterno di ogni nucleo aziendale produttivo agricolo, definito dalle pareti perimetrali degli edifici costituenti il corpo aziendale esistente alla data di adozione del Preliminare, all’interno del quale vanno verificati almeno gli allineamenti preesistenti è comunque la distanza minima di mt. 10,00 dal confine stradale. Sono in ogni caso da rispettare le fasce di arretramento stradale previste per ogni tipologia di strada dal D.Lgs. 285/1992, Dpr. 495/92 e D.I. 01.04.1968 n°1404. La predetta variazione all’applicazione della fascia di rispetto è comunque ammessa solo qualora venga valutato l’intervento coerente con il paesaggio agrario circostante e rispettoso della conformazione tipologica dei nuclei aziendali agricoli da parte della Commissione Comunale Edilizia. Non è comunque ammessa la realizzazione di strutture tecniche quali silos aventi altezza maggiore di mt. 7,00. Sono comunque ammessi nelle fasce per tutta la zona ricadente nel P.T.O. al di fuori del Piano d’Area interventi di demolizione e ricostruzione qualora non in contrasto con le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO V DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

art.40 - Definizioni, riconoscimento delle zone di insediamento, e compatibilita' territoriali dello sviluppo commerciale

40.1. Si intendono come definizioni ai fini del presente Titolo ed ai sensi del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla D.C.R.n.59-10831 del 24/03/06 quelle di cui all'art.5 della citata D.C.R.

40.2. Il riconoscimento delle “zone di insediamento commerciale”, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla D.C.R.n.59-10831 del 24/03/06, viene effettuato attraverso l'identificazione delle seguenti zone di “addensamento commerciale” e di “localizzazione commerciale urbana” come perimetrare nella tavole di Piano:

- A1 - “addensamento storico rilevante” ovvero l'ambito commerciale urbano sviluppatosi nelle aree centrali di impianto storico, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una altrettanto buona densità residenziale;
- A3 – “ addensamenti commerciali urbani forti ” ovvero ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli, dei comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno;
- A4 –“ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel tessuto residenziale del Comune, lambiti o percorsi da assi viario di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza commerciale limitata alle funzioni meno rare;
- L1- “localizzazione commerciale urbana non addensata” ovvero le aree attuali e potenziali, candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o a potenziare l'offerta esistente, ubicate nel tessuto residenziale, servite da infrastrutture viarie principali. Le localizzazioni L1 non vengono individuate cartograficamente. Il riconoscimento dovrà pertanto avvenire su iniziativa del privato, mediante l'applicazione dei ‘Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita’ vigenti in base alla normativa regionale, ed alla tabella delle compatibilità di cui al seguente comma 40.3.
- L2 - “localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate” ovvero le aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Il riconoscimento della L2 deve avvenire previa specifica valutazione “ex ante” relativa agli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero comune, in base ai criteri vigenti citati, alla normativa regionale, ed alla tabella delle compatibilità di cui al seguente comma 40.3 ed a seguito del parere obbligatorio da parte della Provincia. La L2 riconosciuta deve essere oggetto di un “progetto unitario di coordinamento (PUC)” approvato dal Comune, successivamente al parere della Provincia. Esso dovrà essere recepito dal SUE previsto per il relativo comparto urbanistico.

La L2 già attualmente prevista viene individuata nelle tavole di Piano.

40.3. La compatibilità dello sviluppo dell'attività commerciale sul territorio del Comune, è definita in modo vincolante nei limiti degli esercizi descritti in base all'elenco ed alla tabella ~~delle tipologie seguenti~~ **reperibile nei Criteri commerciali approvati dal Comune:**

medie strutture di vendita

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1 - superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SAM2 - superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SAM3 - superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SAM4 - superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

offerta extralimentare:

M-SE1 - superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SE2 - superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3 - superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SE4 - superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

grandi strutture di vendita

offerta commerciale mista

G-SM1 - superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500;

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

offerta commerciale extralimentare

G-SE1 - superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.

G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

centri commerciali

medie strutture di vendita

M-CC: superficie di vendita da mq. 251 a mq.

grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

Al fine dell'insediamento delle attività commerciali al dettaglio valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- è ammesso in tutti i comparti l'esercizio di vicinato,
- non è ammesso il riconoscimento delle localizzazioni "L1" in comparti diversi da ~~quelli di tipo D~~, **quanto consentito della normativa generale del commercio**,
- è ammesso inoltre il riconoscimento delle localizzazioni "L1", solo ove esplicitamente definito, nei comparti speciali o a prescrizione specifica di cui agli art.25 e 20 o nelle aree a "densità specifica" **purchè nel rispetto delle prescrizioni della normativa generale del commercio.**

Tabella delle compatibilità

-

tipologie delle strutture distributive	superficie- vendita (mq.)	addensamenti			localizzazioni	
		A1	A3	A4	L1	L2
VICINATO	FINO A 250-	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	NO	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI(1)	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	SI	NO	SI(1)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI(2)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

(1) solo fino a 3000 mq.

(2) Solo fino a 8000 mq.⁷¹

art.41 - Regolamentazione dello sviluppo della rete distributiva

41.1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni di superficie e di settore merceologico sono consentite esclusivamente nelle zone di insediamento commerciale, come definite al precedente articolo 40, in aree e/o edifici che il PRG vigente destini a commercio al dettaglio al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione nel rispetto dei successivi articoli 42, 43, 44 ad eccezione di quanto al seguente comma 2). Esse sono regolamentate in termini autorizzativi e procedurali dal punto di vista commerciale dalla DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 articolo 15.

41.2. L'apertura, le variazioni di superficie e di settore merceologico degli esercizi di vicinato è soggetta a comunicazione dovuta anche al di fuori delle zone di insediamento commerciale, purchè tali esercizi siano compresi in ambiti già edificati, preferibilmente residenziali, e compatibilmente alle specifiche destinazioni d'uso previste dall'art.13 e dalle Norme di Piano.

41.3. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è consentito solo nell'ambito dello stesso comune purchè in zone di insediamento commerciale individuate e nel rispetto delle altre

⁷¹ Parti stralciate e/o **aggiunte** in base alla Deliberazione di Giunta Regionale N. 3-4526 del 10.09.2012.

Norme di Piano. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori di un centro commerciale non è consentito.

41.4. La variazione di superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle tipologie di strutture distributive sono soggette ad autorizzazione commerciale, ad esclusione degli esercizi di vicinato, nelle forme di cui al comma 1). Tutte le altre variazioni di superficie di vendita inferiori ai 250 mq e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata sono soggette ad autorizzazione commerciale dovuta, qualora compatibili con le norme del Piano. Gli ampliamenti superiori rispetto a detto limite sono soggetti ad autorizzazione commerciale ai sensi del comma 10 dell'art 15 della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831, qualora compatibili con le norme del Piano.

41.5. La realizzazione dei centri commerciali classici, sequenziali o naturali, di cui alle definizioni dell'art.6 della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 è limitata all'interno delle zone di insediamento commerciale nel rispetto della precedente tabella delle compatibilità di cui all'art.40, nonché delle prescrizioni delle norme di Piano e della verifica degli standards art.21 della L.R.56/77. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni di superficie e di settore merceologico sono regolamentate in termini autorizzativi e procedurali dal punto di vista commerciale dalla DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 articolo 15.

41.6. Per quanto concerne le autorizzazioni per le medie strutture si applicano le norme sul procedimento dettate dal Comune ai sensi dell'art. 8 comma 4 del D.Lgs 114/1998.

art. 42 - Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli insediamenti commerciali

42.1. Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 400 mq, ai sensi e per gli effetti della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 e dell'art.21 comma 2) della L.R.56/77, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito dell'addensamento commerciale A1, A3 e A4 e nelle localizzazioni L1 esistenti e potenziali e nella localizzazione L2, sono valutate secondo i parametri della DCR n° 563-13414 e smi.

Ai fini delle valutazioni il coefficiente di trasformazione del numero dei posti a parcheggio in superficie è definito dalla succitata DCR n° 563-13414 ed è pari a :

- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati in area libera esterna
- 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano.

Lo standard per i posti a parcheggio pubblico derivato dalla tabella regionale è pari al 50% dei posti ottenuti.

Si specifica che qualora in un'area di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di commercio al dettaglio siano presenti altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato di servizio alle persone e alle imprese) la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico da computarsi ai sensi dell'art.21 comma 2) L.R.56/77, come modificato dalla L.R.28/89, che dovrà essere reperito e considerato separatamente rispetto al fabbisogno e allo standard generato dalle superfici commerciali.

42.2. Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiori ai 400 mq devono rispettare invece lo standard previsto ai sensi L.R.56/77 art.21 comma 1 punto 3). Sono previste le seguenti quantità minime di aree per parcheggio pubblico:

- interventi in aree del centro storico, interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento: 50% della superficie complessivamente destinata a servizi che è pari all'80% della SUL
- interventi di nuovo impianto: 50% della superficie complessivamente destinata a servizi che è pari al 100% della SUL.

42.3. Il fabbisogno complessivo di posti parcheggio e di superficie ad essi relativa è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art.43 - Limitazioni relative a beni culturali e ad aree di carattere storico-artistico e/o ambientale

43.1 Per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati sul territorio cittadino, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e dell'art.23 DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831, valgono tutte le prescrizioni delle presenti Norme di cui all'art.38 e 15. Vigono inoltre integralmente le prescrizioni di cui alle norme specifiche per il centro storico di cui all'allegato 1 delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio.

art. 44 - Correlazione tra atti di assenso edilizi e autorizzazioni commerciali

44.1. Il rilascio dei permessi di costruire o le presentazioni delle denunce inizio attività e delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita, rese compatibili con lo sviluppo commerciale del Comune come da tabella fissata all'articolo 40 delle presenti Norme, è definito ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.R.56/77 e del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414: le due autorizzazioni edilizia e commerciale devono essere correlate con le modalità individuate all'art.15 comma 17 del succitato DCR..

44.2. La compatibilità territoriale di cui al precedente art. 40 ed la verifica del rispetto dell'art.42 sono vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o di presentazione di denuncia inizio attività per tutti gli insediamenti commerciali.

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 45 - Deroghe ed individuazione edifici oggetto di applicazione delle disposizioni per il riuso L.R. 16/2018

- 45.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.16 L. 6/8/1967 n° 765, eventuali deroghe alle presenti norme di attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.3 della L.21/12/1955 n° 1357.
- 45.2. **Ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della L.R. n. 16/2018, sono individuati quali edifici da riutilizzare e riqualificare secondo la procedura di cui alla DCC 18/2019 i seguenti immobili:**

Destinazione edificio	Ubicazione	Individuazione catastale	Individuazione di PRGC
residenziale	via San Lorenzo n. 17	C.T. Fg. 63 n° 69	Area "Ht", del Comparto "L1"
residenziale	via Creusa n. 9	C.T. Fg. 74 n° 268	Area "Lr"
artigianale	Via Revello n. 38	C.T. Fg. 63 n° 528	Area D2

72

Art. 46 - Disposizione transitoria

46.1. Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita o all'esaurimento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme del PRG vigente all'atto di sottoscrizione o approvazione di Consiglio Comunale - ove non venga precisato nell'atto un dato quantitativo inferiore- :

- le convenzioni,
- gli atti di impegno unilaterali,
- gli accordi procedurali,
- gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti,

con i relativi obblighi in termini di standard e urbanizzazioni, nonché con le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie e le prescrizioni di cui alle norme sopra citate.

46.2. Verranno parimenti valutate sulla base degli indici, parametri e criteri di calcolo stabiliti dal PRG vigente al momento del rilascio dell'originario provvedimento di assenso, le "varianti" a concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'adozione del presente Progetto Preliminare, purché la richiesta di variante sia stata presentata prima dell'adozione del Preliminare predetto.

46.3. Per tutte le aree soggette a previsioni edificatorie dal precedente PRG ed in fase di attuazione, vigono, fino alla scadenza dei termini di legge, oltre le prescrizioni di area ed i vincoli definiti dalle presenti Norme e cartografie di Piano, le seguenti ulteriori possibilità:

⁷² Parti **aggiunte** in base al: 12° comma n° 11 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 49 del 10.07.2019 - 12° comma n° 13 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. del 27.05-2020- 12° comma n° 14 al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n°59 del 30.09-2020

- la volumetria realizzabile massima è quella ammessa dal PRG vigente alla data del rilascio della Concessione,
- la volumetria potrà subire modifiche di sagome, localizzazione e orientamento solo all'interno del lotto di pertinenza,
- le aree a standard, ove non riconfermate dal Piano e fatte salve le quantità definite da Convenzioni e/o SUE, dovranno essere dismesse o assoggettate e potranno subire variazioni di localizzazione o di sagoma, oppure potranno essere monetizzate in tutto o in parte, previo riconvenzionamento con l'Amministrazione.

Art. 47 – Disposizioni relative al Piano di monitoraggio – procedura VAS

Le misure di attuazione del Piano di Monitoraggio, che dovranno dettagliare le modalità di raccolta dei dati, gli aggiornamenti del Piano stesso e le modalità di diffusione dei risultati, dovranno essere concordate successivamente all'approvazione del P.R.G.C. con la struttura di Arpa Piemonte e con l'Organo Tecnico Regionale per la VAS. ⁷³

⁷³ Parte **aggiunta** in base alla Deliberazione di Giunta Regionale N. 3-4526 del 10.09.2012.