

COMUNE DI MAZZE'

PROVINCIA DI TORINO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



ADEGUATO ALL'APPROVAZIONE EX OFFICIO
DGR 1-145 del 02.08.2019 pubblicata **BUR n°33 del 14.08.2019**

Il sindaco	Formia geom Marco	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Il segretario delegato	Petiti geom Fabrizio	
Il segretario comunale	Ivaldi dr Ezio	

arch. ing. NICOLA MANZONI

v. Cosola11 - 10034 CHIVASSO tel 0119101029

arch. PIETRO GIANOGLIO VERCELLINO

v. Castellamonte 3 - 10010 BANCHETTE tel 0125611666

INDICE**TITOLO I PARTE GENERALE**

art.	1	Obiettivi e criteri d'informazione del PRGC (Variante Generale del PRGI)	pag.	7
	2	Elaborati della Variante Generale al PRGI		7
	3	Suddivisione del territorio comunale		8
	4	Attuazione del Piano Regolatore Generale		8
	5	Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)		9
	6	Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)		9
	7	Elaborati e convenzioni negli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)		10
	8	Opere di Urbanizzazione (OOU)		10
	9	Attuazione diretta		10
	10	annullato		
	11	annullato		
	12	annullato		
	13	annullato		
	14	Agibilità		10

TITOLO II CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

15	Classi delle attività e degli usi del suolo	11
15.1	Classe r: usi residenziali	11
15.2	Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere	11
15.3	Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati	11
15.4	Classe tr: attività turistico-ricettive	11
15.5	Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive	11

TITOLO III DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

16	Definizioni	12
16.1	Discrepanze e refusi	12
16.2	Area	12
16.3	Lotto libero o intercluso	12
16.4	Frazionamento	12
16.5	Rapporto di copertura	13
16.6	Indice di permeabilità	13
16.7	Superficie utile lorda (SUL)	13
16.8	Capacità insediativa teorica	13
16.9	Valutazione di impatto ambientale	13
16.10	Monetizzazione	13
16.11	Ampliamento	14
16.12	Soprelevazione	14
16.13	Accessorio	14
16.14	Pertinenza	14
16.15	Destinazione d'uso	14
16.16	Variazione essenziale	14
16.17	Parete finestrata	14
16.18	Volume tecnico	14
16.19	Edificio a termine	14
17	Distanze dai confini - vincolo tra confinanti	15
18	Distanze tra fabbricati	15
19	Applicazione degli standards e degli indici di utilizzazione	15
20	Condizione di edificabilità	16
21	Tipi di intervento	16
21.1	Manutenzione ordinaria	16
21.2	Manutenzione straordinaria	17
21.3	Restauro e risanamento conservativo	18
21.4	Ristrutturazione edilizia	19
21.4.1	Ristrutturazione di tipo A	19
21.4.2	Ristrutturazione di tipo B	19
21.5	Demolizione	20
21.6	Sostituzione edilizia	20
21.7	Riqualificazione	20
21.8	Completamento	20
21.9	Nuovo impianto	20
21.10	Ristrutturazione urbanistica	20
22	Modificazione dei tipi di intervento	20

TITOLO IV NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

art.	23	Prescrizioni per i materiali da costruzione	pag.	21
	23bis	Prescrizioni per la gestione delle acque		22
	24	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private		22
	25	Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti		23
	26	Prescrizioni per le recinzioni		23
	27	Dotazione di parcheggi		23
	28	Sviluppo del verde		24
	28.1	Dotazioni		24
	28.2	Colture pregiate		24
	28.3	Arredo privato		24
	28.4	Parco privato		24
	28.5	Verde privato pertinenziale		25
	28.6	Verde privato pertinenziale in fascia di rispetto delle rogge		25
	28.7	Costruzioni nel verde e aree pertinenziali		25
	28.bis	Disegno del verde pubblico e privato		25
	29	Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli		25
	30	Verande e porticati		25
	31	Impianti di distribuzione dei carburanti		26
	32	Regolamento edilizio		26
	33	Schede di area – Schede di fabbricato		26

TITOLO V DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

	34	Mutamento della destinazione d'uso		27
	35	Aree residenziali		27
	36	Aree residenziali di interesse storico, artistico, ambientale, documentario e tipologico		27
	37	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (CIE) – lotti interclusi a tipologia vincolata		29
	38	Aree residenziali di completamento		30
	39	Aree residenziali di nuovo impianto		30
	40	Aree produttive esistenti e di riordino		31
	41	Aree produttive di nuovo impianto		37
	42	Aree terziarie annullato		
	43	Aree produttive destinate all'attività agricola		32
	43.1	Aree di tutela ambientale		33
	43.2	Aree agricole di tutela edificatoria		36
	43.3	Aree agricole speciali (as 2)		36
	43.4	Aree agricole improprie (as 3)		37
	43.5	Aree agricole improduttive o a scarsa produttività (as 4)		37
	43.6	Aree degradate a recupero ambientale (as 5)		37
	43.7	Aree di interesse archeologico		38
	43.8	Aree di sviluppo turistico (T)		38
	44	Aree per servizi pubblici (LR 56/77 art. 21)		40
	44.1	Aree per l'istruzione "S"		41
	44.2	Aree per attrezzature civili, religiose e sociali di interesse comune "Ac"		41
	44.3	Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport "V"		41
	44.4	Aree per parcheggi pubblici "P"		41
	45	Affidamento in concessione di servizi		41
	46	Fasce di rispetto		41
	46.1	Cimiteri		42
	46.2	Acquedotto		42
	46.3	Corsi d'acqua		42
	46.4	Depuratori		42
	46.5	Elettrodotti – Metanodotti		42
	46.6	Ponti radio e ripetitori		42
	46.7	Strade		42
	47	Tracciato delle strade di PRGC		43
	48	Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione		44
	49	Caratteristiche delle nuove strade		44
	49.bis	Disposizioni relative ai beni paesaggistici presenti sul territorio comunale		45
	49.ter	Beni culturali sul territorio comunale		45

TITOLO VI PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

art.	50	annullato	
	51	annullato	
	52	annullato	
	53	annullato	
	54	annullato	
	55	annullato	
	56	Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1	pag. 46
	57	annullato	
	58	annullato	
	59	annullato	
	60	annullato	
	61	Valutazione di impatto commerciale	46
	62	Individuazione dei beni culturali e ambientali	46
	63	Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali	47
	64	Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente	48
	65	Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire	48
	66	Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita	48

TITOLO VII NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER LA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

67	Pericolosità geomorfologica e soglie relative all'ambiente naturale	49
68	Prescrizione di ordine generale per le NTA di PRGC	49
68.1	Opere d'invaso private	50
68.2	Opere d'invaso condominiali	50
69	Individuazione dei vincoli ambientali – Normativa di riferimento	51
70	Classe I	51
71	Classe II	51
71.1	Classe II A	52
71.2	Classe II B	52
71.3	Classe II D	52
72	Classe III	53
72.1	Classe III A	53
72.2	Classe III A1	54
72.3	Classe III B2	55
72.4	Classe III B3	55
72.5	Classe III B4	56

TITOLO VIII MISURE PER COMPENSARE GLI EFFETTI SULL'AMBIENTE

73	Previsione di nuove aree residenziali a margine dei principali centri abitati	57
74	Promozione della concentrazione degli insediamenti produttivi	58
75	Ampliamento del polo turistico-ricettivo tra Casale e Rondissone	59
76	Terreni agricoli compresi nel perimetro dei SIC e misure 221 e 323 del p.s.r. 2007-2013	59
77	Promozione dell'utilizzo e della produzione di energia rinnovabile	59
78	Riorganizzazione e completamento del sistema dei servizi e delle attrezzature tecnologiche	60
79	annullato	
80	Aree comprese nel perimetro dei siti di interesse comunitario (SIC)	60
81	annullato	
82	Aree comprese nel perimetro di siti della Rete Natura 2000 [Zone speciali di conservazione IT1110050 – Mulino Vecchio (Fascia Fluviale del PO) e IT1110036 – Candia] e al di fuori delle aree protette regionali e provinciali	60

TITOLO IX NORME TRANSITORIE E FINALI

83	Edifici in contrasto con la destinazione d'area	62
84	Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum"	63
85	Facoltà di deroga	63
86	Decadimento dei vincoli	63
87	Leggi, norme, regolamenti sovraordinati - Ius superveniens	63
88	Norme transitorie e finali	63

TITOLO I - PARTE GENERALE

Art. 1 - Obiettivi e criteri d'informazione del PRGC (Variante Generale del PRGI)

1. Il presente Piano Regolatore Comunale (Variante Generale del PRGI) deve essere intesa come "revisione" generale di quello esistente, secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui alla Legge Urbanistica Regione Piemonte 56/77 e smi art. 17, 4° comma.
2. Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione della Variante Generale del PRGC sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della LR 56/77.
3. La Relazione Illustrativa orienta l'interpretazione delle Norme, degli elaborati grafici, nonché l'applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al PRGC.
4. Le aree urbanistiche indicate nelle tavole della variante, non comprendono – solo per ragioni di ottimizzazione visiva del progetto – i sedimi delle strade pubbliche o di uso pubblico in progetto. Pertanto tali sedimi, in caso di SUE, sono da considerarsi proporzionalmente di pertinenza delle aree urbane nei tratti adiacenti le stesse.
5. Nel caso in cui le strade in progetto non comprendano le scarpate e/o le opere d'arte, la previsione di tali opere nei progetti esecutivi, non configurerà, comunque, formale Variante al PRGC, purché realizzate nell'ambito delle fasce di rispetto dell'infrastruttura.
6. I perimetri dei SUE inglobano i sedimi delle strade in progetto di competenza degli stessi SUE.

Art. 2 - Elaborati del nuovo PRGC

Il PRGC a norma della LR 56/77 smi art. 14, è costituito, dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici

- Relazione illustrativa alle osservazioni regionali (DCC 4 del 07.02.19)
- Norme tecniche di attuazione (DCC 4 del 07.02.19)
- Schede di area e di fabbricati (DCC 4 del 07.02.19)
- Sintesi dell'uso del suolo (DCC 4 del 07.02.19)
- Controdeduzioni alle osservazioni (DCC 6 del 11.04.17)
- Reiterazione dei vincoli (DCC 4 del 07.02.19)
- Rilevazione consistenza edilizia in atto (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. n. 1 - Planimetria generale - scala 1:10.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. n. 2 - Barengo - scala 1:2.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. n. 3 - Mazzè capoluogo - scala 1:2.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. n. 4 - Tonengo - Casale - scala 1:2.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. n. 5 - Polo turistico - scala 1:2.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. n. 6 - Centro storico e vincoli di intervento - scala 1:1.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. G.1 - Infrastrutture – rete fognaria - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)
- Tav. G.2 - Infrastrutture – rete idrica - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)
- Tav. G.3 - Uso del suolo - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)
- Tav. G.4.1 - Vincoli - scala 1:5.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. G.4.2 - Vincoli - scala 1:5.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. G.5 - Sintesi - scala 1:25.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. G.6 - Usi civici - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)

Valutazione ambientale strategica

- Rapporto ambientale (DCC 29 del 16.06.16)
- Rapporto ambientale – sintesi non tecnica (DCC 29 del 16.06.16)
- Relazione descrittiva dell'interazione tra il processo di valutazione ambientale e la formazione del piano (DCC 29 del 16.06.16)
- Piano di monitoraggio (DCC 29 del 16.06.16)
- Valutazione di incidenza sui SIC "Lago di Candia" e "Mulino Vecchio" (DCC 29 del 16.06.16)
- Verifica di congruità della variante strutturale al PRGI rispetto al piano di classificazione acustica del territorio comunale (DCC 21 del 28.09.17)

Tav. Rete ecologica - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)

Elaborati geologici

- Relazione geologica (DCC 21 del 28.09.17)
- Controdeduzioni alle osservazioni regionali (DCC 29 del 16.06.16)
- Misure inclinometriche in località rocca di Mazzè (DCC 29 del 16.06.16)
- Verifica di compatibilità idraulica – Relazione (DCC 29 del 16.06.16)
- G.7 – Schede geologico-tecniche sulle aree di nuova urbanizzazione (DCC 4 del 07.02.19)

- Tav. G.1 - Carta geologico-strutturale - scala 1:10.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. G.2 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico - scala 1:10.000 - (DCC 4 del 07.02.19)
- Tav. G.3 - Carta idrogeologica - scala 1:10.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. G.4 - Carta litotecnica - scala 1:10.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. G.5 - Carta dell'acclività - scala 1:10.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- Tav. G.6 - Carta di sintesi delle pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico - scala 1:10.000 - (DCC 29 del 16.06.16)
-
- Tav. G.3 - Carta idrogeologica - scala 1:10.000 - (DCC 21 del 28.09.17)
- All. I.1 - Relazione idrogeologica e idraulica - (DCC 21 del 28.09.17)
- All. I.2a - Carta delle opere idrauliche censite - (DCC 29 del 16.06.16)
- All. I.2b - Alegati alla carta delle opere idrauliche censite - (DCC 29 del 16.06.16)

Art. 3 - Suddivisione del territorio comunale

1. Ai fini dell'individuazione dei caratteri e dei vincoli da osservare nell'edificazione, il territorio è diviso in aree normative o aree urbanistiche di intervento, individuate nelle planimetrie di PRGC, nel cui ambito è programmata l'attuazione del PRGC, con carattere generale o specificatamente urbanistico.
2. Ai fini della dotazione dei servizi e per il conteggio dei parametri per gli standards urbanistici di cui al DM 1444/68 modificati dalla LR 56/77, il territorio comunale è suddiviso in aree definite graficamente nelle planimetrie di progetto.
3. Le aree normative sono così classificate :
 - 1- **Aree residenziali:**
 - di interesse storico
 - a capacità insediativa esaurita – lotti interclusi
 - di completamento
 - di nuovo impianto
 - 2- **Aree produttive destinate ad attività industriali**
 - esistenti e di riordino
 - di nuovo impianto
 - 3- **Aree terziarie**
 - 4- **Aree agricole**
 - produttive destinate all'attività agricola
 - di tutela ambientale
 - di salvaguardia
 - speciali
 - improprie
 - improduttive o a scarsa produttività
 - degradate a recupero ambientale
 - di riserva
 - 5- **Aree per servizi pubblici (LR 56/77 smi art. 21)**
 - aree per l'istruzione (S)
 - aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune (AC)
 - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V)
 - aree per parcheggi pubblici (P)
 - 6- **Aree per servizi privati di uso pubblico**
 - 7- **Aree per servizi privati**

Art. 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Il PRGC si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il PRGC specifica quanto segue:
2. Il PRGC si attua mediante

- denuncia di inizio attività
 - permesso di costruire
 - permesso di costruire convenzionato
 - strumento urbanistico esecutivo (SUE).
3. Il PRGC individua per ogni area urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di interventi consentiti nelle rispettive tabelle normative.
 4. Le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di SUE di iniziativa pubblica e privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del PRGC.
 5. Il PRGC definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite permesso di costruire e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE).
 6. Qualora si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, ove non possono essere risolti attraverso le procedure previste dalla LR 56/77 art. 17 c.8 p.a), si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.
 7. Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a SUE o modifiche del tipo di SUE non costituiscono variante al PRGC ex LR 56/77 art.17 c.6 pp. c) - d).
 8. Negli SUE le destinazioni delle aree a servizi, destinate a verde attrezzato e parcheggio, potranno variare secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale senza che le stesse comportino variante al PRGC.
 9. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa privata, o di permessi di costruire convenzionati ex LR 56/77 art. 49 (ove espressamente previsto dalla convenzione), devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, le aree per urbanizzazione primaria e le aree per servizi nella misura stabilita dalla LR 56/77 art. 21. Le aree per servizi, ex LR 56/77 art. 21, devono essere computate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale.
 10. **Valutazione della sostenibilità ambientale:** in sede di presentazione di elaborati progettuali saranno ritenute indispensabili e caratterizzanti per la valutazione della sostenibilità ambientale del nuovo assetto del territorio le seguenti aree tematiche:
 - Sostenibilità del sito:* finalizzata alla riduzione dell'impatto dell'edificio e dell'area di cantiere
 - Gestione delle acque:* considerare la presenza di sistemi di recupero dell'acqua piovana e di migliorata efficienza nei consumi
 - Energia ed atmosfera:* promuovere un utilizzo efficiente dell'energia privilegiando quella ottenuta dalle fonti rinnovabili
 - Materiali e risorse:* valutare il corretto impiego dei materiali riducendo i quantitativi dei rifiuti e promuovendo l'impiego di materiali riciclati, rapidamente rinnovabili
 - Qualità ambientale interna:* garantire il massimo confort per l'utente finale
 - Innovazione nella progettazione:* valutare l'impiego di criteri di progettazione e/o tecnologie costruttive migliorative rispetto agli standard nazionali
 - Priorità regionale:* valutare l'impiego di prodotti di provenienza locale.

Art. 5 - Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)

1. Il Comune non è soggetto a formazione di Piano Pluriennale di Attuazione ai sensi della L. 10/77 art. 13 c.3, in applicazione LR 56/77 smi art. 36 c.1.
2. Esso tuttavia può formare Programma Pluriennale di Attuazione del PRGC, della durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, che comprenda, in un unico atto amministrativo deliberato dal Consiglio Comunale, gli interventi pubblici e privati necessari per il soddisfacimento del fabbisogno di infrastrutture sociali e di insediamenti, la cui formazione e contenuti sono riportati nella LR 56/77 smi artt. 33-37.

Art. 6 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)

1. Gli SUE pubblici e privati, richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRGC ed il progetto edilizio. Essi sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole del PRGC e nelle NTA e per superfici minime di mq 3.000.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui alla LR 56/77 smi art 32 comma 3 sono di norma proposti dagli aventi titolo.
3. La perimetrazione dei SUE è individuata in cartografia. In fase di proposta di SUE i proponenti possono proporre l'attuazione dello strumento per stralci successivi, ovvero per comparti coerenti, dimostrando in questi casi la compatibilità del SUE presentato con l'intera area assoggettata.
4. I SUE su aree di completamento e di nuovo impianto potranno modificare, nelle parti completamente libere da fabbricati:
 - la perimetrazione, per giustificati motivi

- i tracciati della viabilità secondaria interna esistente od indicata nella cartografia del PRGC per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati in progetto
 - la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo già indicate nella cartografia del PRGC, mantenendone inalterata la quantità, anche nel caso in cui la capacità insediativa dello strumento esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di PRGC;
 - le dimensioni e la distribuzione delle unità di intervento ove indicate
5. Il Comune, in caso di inerzia dei privati, può formare il Piano delle aree per Insediamenti Produttivi (PIP) ex LR 56/77 smi art. 42 ed il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio ex LR 56/77 smi art. 44, rispettivamente nelle aree normative ove sono previste attuazioni con SUE
 6. Nelle aree soggette a SUE, in assenza dello stesso, sono ammessi per le costruzioni esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, interventi soggetti a denuncia di inizio attività, ampliamenti "una tantum" ai sensi dell'articolo di dettaglio delle presenti norme, ampliamenti intesi come accessori, interventi riguardanti le pertinenze, opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di approvazione del PRGC nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A.
 7. Nei SUE e nei permessi di costruire ex LR 56/77 smi art. 49 comma 5, da formarsi per gli interventi edilizi residenziali, le singole quantità delle aree a servizi, ove quantitativamente non significative o non necessarie, possono confluire totalmente in uno o alcuni tipi di aree a servizi secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che le quantità risultanti corrispondano al complessivo standard urbanistico, fatti salvi i casi di monetizzazione previsti dall'articolo di dettaglio.

Art. 7 - Elaborati e convenzioni negli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)

1. Gli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalle leggi vigenti (LR 56/77 dall'art. 38 all'art. 44).
2. Le convenzioni devono prevedere quanto previsto dalla LR 56/77 smi art. 45.
3. Nel caso di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste, unitamente agli elaborati di cui al precedente comma, dev'essere prodotto il progetto preliminare delle opere con relativi allegati ex DPR 554/99 art.18.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere ai sensi del DPR succitato.
5. Le spese di progettazione e direzione dei lavori sono a carico del proponente il SUE. Sul computo metrico estimativo, redatto in base al Preziario Regione Piemonte del periodo di riferimento, sarà da applicarsi una riduzione stabilita annualmente dalla Giunta Comunale, in base ai ribassi medi verificatisi negli appalti per opere pubbliche analoghe.
6. Sull'importo delle opere dovranno essere prestate le garanzie fidejussorie da svincolarsi ad avvenuto collaudo dei lavori.
7. L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la possibilità di autorizzare l'esecuzione delle opere a scomputo.

Art. 8 - Opere di Urbanizzazione (OOU)

1. Le opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte, sono quelle previste dalla LR 56/77 smi art. 51.

Art. 9 - Attuazione diretta

1. Il PRGC si realizza, dove ammissibile, mediante attuazione diretta con permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ovvero semplice comunicazione, secondo l'articolato del Dpr 380/01 smi titolo II.

Art. 10 annullato

Art. 11 annullato

Art. 12 annullato

Art. 13 annullato

Art. 14 - Agibilità

1. L'agibilità è normata dal Dpr 380/01 titolo III, così come integrato dal Dlgs 222/16.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 15 - Classi delle attività e degli usi del suolo

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui alla LR 56/77 smi art. 13, negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.
2. Dette classi sono assegnate alle diverse aree urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale.

Art. 15.1 - Classe r: usi residenziali

1. Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, a rotazione, economica popolare, signorile, di custodia legata ad impianti ed ad attività varie, etc.).
2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, mansarde, autorimesse, porticati.

Art. 15.2 - Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:
 - p1 attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione, ivi compreso anche l'artigianato produttivo.** Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti. Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal piano; per esse non è previsto il commercio al dettaglio
 - p2 attività innovative per la produzione di tecnologie.** Riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia; per tali attività non è previsto il commercio al dettaglio
 - p3 attività artigianali per la produzione di servizi.** Tali attività possono anche essere funzionalmente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, etc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci
 - p4 attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci.** Esse devono essere ubicate in aree ed edifici a tipologia produttiva, con uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto.
Attività operanti nel medesimo settore delle precedenti, ma anche rivolte a famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.).

Art. 15.3 - Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:
 - c1** attività di commercio all'ingrosso
 - c2** commercio al dettaglio (cfr DCR 563-13414/99 smi art. 24)
 - c3** le attività direzionali, amministrative, uffici, etc.

Art. 15.4 - Classe tr: attività turistico-ricettive

1. Comprendono le attività per: alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti anche dotati di locali per congressi, cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale, etc);

Art. 15.5 - Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive

1. Tale classe comprende le attività per:
 - produzione agricola estensiva (seminativi, colture legnose specializzate, etc.), e per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, orti, etc.), per usi forestali
 - allevamento di bestiame;
 - riparazione e vendita di mezzi agricoli;
 - agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse come attività di supporto la ristorazione e quella ricettiva;
 - attività per impianti ludico-sportivi che per loro caratteristiche necessitano di essere ubicate all'esterno del centro abitato (ad esempio campo-voilo, golf, maneggi ippici, canoing e simili).

TITOLO III - DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

Art. 16 - Definizioni

- 1 Per i parametri edilizio urbanistici, si fa riferimento al Regolamento Edilizio, approvato ai sensi della LR 19/99.
- 2 Di seguito si riportano le seguenti definizioni, necessarie al fine di meglio individuare correttamente gli interventi edificatori previsti:

16.1 Discrepanze e refusi. Qualora dovessero riscontrarsi refusi materiali essi potranno essere eliminati o corretti mediante Deliberazione del Consiglio Comunale, che ne darà “interpretazione autentica”.
Le Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di progetto hanno carattere prescrittivo. Laddove sussistessero discrepanze tra le due prevale la norma scritta, ovvero la planimetria nei casi in cui su di essa compaia quotatura giustapposta.
La tav. G.4 (desunta dal catastale) ha prevalenza sulla tav. G.6 (desunta dalle IGM).

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

16.3 Lotto libero o intercluso. Si intende per lotto libero o intercluso una porzione di area, all'interno di un'area normativa residenziale, la cui posizione plano-altimetrica rispetto agli altri lotti, edificati o meno, consenta la realizzazione di un circoscritto intervento edilizio, di dimensioni tali da non configurare la necessità di un preventivo SUE, per quanto attiene l'opportunità di realizzare ulteriori attrezzature pubbliche oltre a quelle già esistenti e/o previste dal PRGC. Ad esso si applicano le norme di dettaglio definite nelle varie aree residenziali e nelle schede di area.

16.4 Frazionamento. Si intende frazionamento la procedura catastale finalizzata all'identificazione autonoma in due o più parti del lotto originario.

Le aree inedificate a destinazione extra-agricola non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate, se di superficie unitaria superiore a mq 3000, se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo; parimenti non possono essere presentate richieste di interventi con PC aggregando particelle intere o frazionate la cui superficie complessiva superi i 3000 mq.

Nel frazionamento d'aree in cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare vincolati, in caso di cessione, le aree costituenti la capacità edificatorie degli edifici preesistenti (rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale), specificandone il vincolo di inedificabilità.

Il frazionamento di aree a destinazione agricola, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- se diretto alla migliore utilizzazione dei suoli da parte di aziende esistenti;
- se diretto alla costituzione di nuove aziende;
- se diretto ad integrare le aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola.
- se diretto alla realizzazione di orti urbani, di proprietà pubblica o privata.

Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

16.5 Rapporto di copertura. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento, di sostituzione edilizia aventi per oggetto sia gli edifici principali che i bassi fabbricati e/o corpi di fabbrica, dovranno essere eseguiti nel rispetto dei rapporti di copertura (R_c), così come definito nel RE art. 23, stabiliti nelle allegate schede.

In merito alla verifica della superficie max coperta si precisa che:

- deve essere calcolata in rapporto al fabbricato principale costituente SUL
- nel rapporto di copertura non sono comprese le autorimesse interrate.
- per garantire rapporto di copertura dell'area cortiliva, la copertura delle autorimesse fuori terra con tetto piano potrà essere sistemata a verde di pari superficie coperta (giardino pensile) con un minimo di mm 400 di terriccio agricolo ovvero con sistemi tecnologici che garantiscano la sopravvivenza del verde.

Dovranno comunque essere garantite le aree di manovra a cielo libero per l'accesso ed il recesso alle autorimesse e le aree a standard.

16.6 Indice di permeabilità. Determina la superficie libera da manufatti di qualsiasi tipo, anche non interferenti con la superficie coperta, che limitano la permeabilità del suolo: a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- marciapiedi
- passaggi carrai e pedonale in materiale impermeabile o semipermeabile
- tettoie, pertinenze, accessori
- accessi pedonali e carrai coperti
- fontane, arredi da giardino non permeabili
- impianti tecnici (pannelli fotovoltaici o eliotermici, gruppi di trattamento aria, etc)

16.7 Superficie utile lorda (SUL). Nel calcolo della SUL, **così come definita nel RE art. 18**, sono da conteggiare anche le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati col piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, con pendenze superiori al 5%; tale norma si applica con riferimento ai terreni limitrofi nei casi in cui il PRGC non prescriva allineamenti di quota ed in assenza di progetti esecutivi della rete stradale.

Nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i terrazzi coperti e le logge con superficie utile < 9,00mq, i pilotis con altezza < 2,40 ml, le sovrastrutture tecniche; sono esclusi i vani tecnici di ventilazione (vespai) fino a cm 80 dalla linea di spiccatto all'intradosso del primo solaio f.t..

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, escluse autorimesse (vedasi articolo di dettaglio). Sono esclusi dal computo della SUL i locali accessori o per impianti tecnologici di pertinenza degli edifici quando risultino totalmente interrati su tre.

16.8 Capacità insediativa teorica. Si intende il rapporto tra la superficie utile lorda ed il numero di abitanti insediabili. Tale valore è tabulato nelle schede di area

16.9 Valutazione di impatto ambientale. Procedimento da effettuarsi secondo le indicazioni di cui al Dlgs 152/06 e LR 40/98.

16.10 Monetizzazione. E' denominato monetizzazione il pagamento al Comune, da parte dell'operatore, di una somma di denaro a compenso della mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche in misura pari agli standard definiti dallo strumento urbanistico generale, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi (LR 56/77 smi art 21 comma 4 bis).

Il ricorso alla monetizzazione è consentito nei soli casi in cui essa dia luogo alla soddisfazione dell'interesse pubblico mediante una soluzione urbanistica più corretta rispetto alla cessione delle aree e comunque nei limiti e alle condizioni fissate dalle seguenti disposizioni.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli interventi di nuovo impianto nelle aree residenziali di espansione, aree produttive attrezzate di nuovo impianto, aree terziarie di nuovo impianto, salvo esigenze specifiche dell'Amministrazione Comunale.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici, salvo i casi previsti dall'articolo di riferimento.

Per tutti gli altri interventi in cui sia prevista la cessione gratuita di aree a standard, affinché l'interesse pubblico alla monetizzazione possa essere ritenuto prevalente su quello alla cessione delle aree, deve sussistere almeno una delle seguenti condizioni:

- che le aree da cedere gratuitamente risultino in concreto non utilizzabili o scarsamente idonee a costituire gli spazi e le attrezzature pubbliche, a causa della loro limitata dimensione o della loro localizzazione, o della loro conformazione.
- che la completa cessione delle aree dovute renda di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica dell'intervento o impedisca l'adeguato inserimento del medesimo nel contesto circostante.
- che le superfici di cui dovrebbe intervenire la cessione gratuita siano compromesse, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di piano, da preesistenze, da servitù, da impianti tecnologici o da altre realtà che ne limitino l'utilizzo quali spazi o attrezzature pubbliche.

Il ricorso alla monetizzazione può essere richiesto dall'operatore o imposto dal Comune; in ogni caso, il Comune verifica la sussistenza delle condizioni di applicabilità della monetizzazione fissate dalle presenti norme.

L'impiego della monetizzazione è deciso con esplicito provvedimento da parte del Consiglio Comunale, adeguatamente motivato con particolare riferimento a quanto stabilito nei precedenti commi; tale provvedimento determina e giustifica l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione.

L'importo unitario da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere commisurato all'indennità di espropriazione relativa all'area oggetto della mancata cessione, incrementata di una percentuale del venti per cento.

16.11 Ampliamento. Si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare, o di creare un incremento di superficie utile lorda nel lotto rispetto alla volumetria in questo esistente.

16.12 Soprelevazione. Si intende l'incremento di superficie utile lorda sovrapposto al perimetro del fabbricato preesistente.

16.13 Accessorio. Si intende quell'elemento costruttivo, fisicamente collegato, che entra a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario, non essendo applicabile una utilizzazione separata dello stesso (ad esempio porticato, locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc.).

16.14 Pertinenza. Si intende per tale tutto ciò che non viene a far parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, pur avendo con questo un rapporto di dipendenza funzionale (ad esempio recinzioni, campi da tennis e/o attrezzature sportive, box e/o magazzino nel cortile a servizio esclusivo della costruzione principale). Ai fini del rilascio della denuncia di inizio attività, per gli interventi edilizi, riguardanti le costruzioni intese come pertinenze, dovrà essere indicata la pertinenzialità delle stesse costruzioni nei progetti allegati alle relative istanze.

16.15 Destinazione d'uso. Si intende per destinazione d'uso di un'area, come sotto definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area interessata. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla destinazione in atto alla data del 28.01.77 (entrata in vigore della L. 10/77) o da atto amministrativo comunale; in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Il PRGC disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "prescritte" e quelle "ammesse".

16.16 Variazione essenziale. Si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle condizioni previste dal Dpr 380/01 art. 32.

16.17 Parete finestrata. Si definisce parete finestrata la parete su cui prospettino finestre di locali agibili. Non si considera parete finestrata quella con sole aperture per bagni, wc, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse, ed in generale con le aperture costituenti luci e non vedute

16.18 Volume tecnico. Il volume tecnico è lo spazio fisico occupato da macchinari ed impianti strettamente funzionali agli impianti tecnologici di costruzioni per usi produttivi o civili, o se delimitato da superfici comunque realizzate, strettamente necessario a contenerli e alla loro manutenzione

16.19 Edificio a termine. Si definisce l'edificio finalizzato alla demolizione; su di esso possono essere eseguite soltanto opere di manutenzione ordinaria ed esso non concorre alla SUL esistente sul lotto.

Art. 17 - Distanze dai confini - vincolo tra confinanti (RE art. 16)

1. Le distanze degli edifici dal confine di proprietà non devono essere inferiori a quelle esistenti quando si tratta di interventi volti alla conservazione di edifici e manufatti esistenti.
2. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere rispettati il minimo di ml 5,00, e comunque mai inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato in progetto.
3. Sono ammesse edificazioni a distanza inferiore o a confine qualora intervengano accordi tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile (CC) in materia di distanze nelle costruzioni (art. 873 e segg.), delle distanze tra fabbricati di cui al successivo articolo e formalizzati con scrittura privata registrata, in cui il confinante si impegna a rispettare in futuro la distanza tra eventuali fabbricati costruendi o qualora in una delle proprietà preesistano fabbricati ciechi costruiti a confine.

4. I sopralzi di tetti e/o gli interventi di sopraelevazione possono conservare il perimetro od il filo degli edifici sottostanti anche se ciò determina distanze dai confini inferiori a quelle previste dalle presenti norme, purché nel rispetto delle norme del CC

Art. 18 - Distanze tra fabbricati (R.E. art. 16)

1. La distanza ortogonale minima tra fabbricati deve essere di ml 5,00 ed è da misurarsi secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.
2. La distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, è prevista in ml 10,00, qualora sussista confrontanza tra due pareti di cui una delle due sia finestrata.
3. Nelle aree residenziali di interesse storico, eccetto il caso in cui sia possibile l'aderenza al confine, le distanze minime tra nuovi fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di surfetazioni, locali ricavati dalla copertura di cortili, costruzioni provvisorie,
4. Nelle aree di nuovo impianto la distanza tra fabbricati di nuova edificazione deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto.
5. In applicazione del DM 1444 del 02/04/68 art. 9, ultimo periodo dell'ultimo comma, sono ammesse distanze inferiori in caso di attuazione con SUE
6. **Bassi fabbricati.** La distanza dei bassi fabbricati dal fabbricato di cui sono pertinenza non deve essere inferiore a 6 ml; relativamente agli altri fabbricati valgono le regole generali.

Art. 19 - Applicazione degli standards e degli indici di utilizzazione

1. Qualora un lotto, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionato allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati (sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare), verificando gli standards sull'intero lotto originario alla data di adozione del presente PRGC.
2. Il trasferimento di capacità edificatoria fra lotti non contermini all'interno di una stessa area di intervento o di aree di intervento omologhe è consentito, fatti salvi gli standards edilizi, mediante permesso di costruire e stipula di un atto da parte dei proprietari, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, da cui risulti il vincolo di trasferimento della superficie utile lorda tra i medesimi lotti.
3. In generale non è ammesso trasferimento di capacità edificatoria fra lotti a diversa destinazione urbanistica e non limitrofi.
4. **Fusione di lotti limitrofi a diversa destinazione urbanistica.** E' ammesso l'intervento su lotti limitrofi anche a diversa destinazione urbanistica (ad esempio indicativo, ma non esaustivo, lotti CIE e lotti interclusi) predisponendo un Permesso di Costruire convenzionato che ridistribuisca l'edificazione consentita (con gli eventuali ampliamenti ammissibili) in un progetto unitario che può prevedere la distribuzione indifferentemente sull'intero lotto in oggetto.
5. Nella edificazione con intervento diretto si stabiliscono le seguenti connessioni attuative tra indici di utilizzazione ed interventi edilizi:
6. densità fondiaria, rapporto di copertura, dotazione degli standards a parcheggio privato, dovranno essere rispettati dagli interventi di:
 - ampliamento fatti salvi gli interventi "una tantum" di cui alle presenti norme art. 63 e gli interventi di recupero delle strutture aperte
 - ristrutturazione edilizia comportante incremento di SUL nel solo caso di traslazione di solai con incremento di piani abitabili
 - sostituzione edilizia, salvo quanto indicato nell'articolo di dettaglio ed al punto successivo
 - nuova edificazione.
7. parcheggio privato dovrà essere rispettato dagli interventi di:
 - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SUL
 - ristrutturazione edilizia con chiusura delle strutture aperte esistenti
 - sostituzione edilizia senza riduzione dell'area libera e con SUL inferiore o uguale alla SUL preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà essere maggiore della SUL preesistente
8. qualora all'interno del lotto fondiario non sia possibile soddisfare lo standard di verde privato, ciò potrà avvenire nei casi di:
 - sostituzione edilizia con incremento dell'area libera e con SUL inferiore a quella preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà essere maggiore della SUL preesistente
 - mutamenti di destinazione d'uso, che non comportano variazione degli standards urbanistici che, avvenendo in presenza od in presenza di realizzazione di opere non comportanti aumento di volumetria, riguardano superfici utili inferiori a mq. 500.
9. Non è obbligatorio il rispetto degli indici di densità fondiaria o di rapporto di copertura nonché delle quantità di verde e parcheggio privati nei casi non contemplati nei precedenti commi del presente

articolo ed in particolare le ristrutturazioni edilizie che non comportano aumento di volume e/o delle superfici utili lorde, purché le aree libere di pertinenza conservino le loro superfici preesistenti, qualora sia chiaramente dimostrata l'impossibilità di verifica degli standards privati.

10. Oltre a rispettare gli indici di PRGC, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; il Sindaco, sentiti gli organi competenti, potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PRGC qualora esistano particolari e motivate ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche non rilevate in sede di strumento urbanistico generale, previo atto deliberativo della Giunta Comunale.

Art. 20 - Condizione di edificabilità

1. Area edificabile è quella dotata o di cui si prevede la dotazione di opere di urbanizzazione primaria.
2. Il PRGC pertanto individua la vocazione ma non conferisce capacità edificatoria, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria
3. Il Sindaco, in presenza di un intervento di nuova costruzione, o di ampliamento che comporti aumento di carico urbanistico, in zona non interamente urbanizzata o con insufficienti opere di urbanizzazione primaria e non sottoposta a piano esecutivo, può imporre al richiedente, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'esecuzione diretta da parte del medesimo delle opere da realizzare, a scomputo totale o parziale dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
4. Nelle aree servite da acquedotto e fognatura comunali, gli edifici debbono obbligatoriamente allacciarsi, secondo le norme vigenti.
5. Nelle aree non servite da acquedotto, ogni edificio deve disporre di serbatoio e di valido impianto di potabilizzazione secondo le vigenti normative.
6. Nelle aree non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia conforme a quanto specificatamente normato dal Dlgs. 152/99 smi.
7. Qualora l'intervento sia individuato su lotti interessati da viabilità o servizi, il permesso è rilasciato alla condizione che le aree in questione vengano frazionate e dimesse al Demanio Comunale comunque prima della richiesta di agibilità; tale condizione è perentoria.
8. Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione, debitamente trascritta nei registri immobiliari, tra i comproprietari interessati

Art. 21 - Tipi di intervento

1. Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, il presente articolo definisce, ai sensi della LR 56/77 art. 13, interventi ammissibili con riferimento alla classificazione di seguito riportata:

Art 21.1 – Manutenzione ordinaria

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio, ma si limitino a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.
2. **Esempi non esaustivi di applicabilità:**
 - riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici
 - riparazione, rinnovamento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, recinzioni, cancelli, infissi, cornici, zoccolatura, vetrine, insegne, ecc.), con elementi analoghi che non alterino le caratteristiche esistenti dei medesimi
 - manutenzione delle coperture mediante la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione (con gli stessi materiali) del manto di copertura e della piccola orditura dei tetti a falda, nonché la impermeabilizzazione dei tetti piani
 - riparazione e sostituzione delle gronde, dei pluviali, dei frontalini e dei faldali
 - ripulitura delle facciate
 - esecuzione dei rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate
 - ritinteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.
 - tinteggiatura di immobili esterni alle aree di interesse storico, senza variazione di colore originario
 - pavimentazioni esterne nelle aree non interesse storico, senza variazione dei materiali originari
 - insegne monofacciali, targhe professionali e tende parasole nelle aree non di interesse storico
 - sostituzione di elementi componenti l'impianto di riscaldamento o posa di nuovo impianto autonomo interno senza opere edilizie
 - nuova installazione o sostituzione di gronde e pluviali

- sostituzione dei sanitari
 - sostituzione ed adeguamento impianto elettrico e/o termoidraulico (con obbligo di produrre le dichiarazioni di conformità ai sensi delle vigenti normative)
 - nicchie di piccole dimensioni per contatori
 - realizzazione di pergolato ornamentale
 - riparazione o sostituzione di parti di recinzione senza alterare le caratteristiche originarie
 - manutenzione di strada privata
 - riparazione di vetrine con uguali caratteristiche
 - posa di zanzariere
 - realizzazione di baracche di cantiere
 - manutenzione dei giardini privati esistenti
 - consolidamento solai, muri portanti, strutture, fondazioni, nelle caratteristiche precedenti soltanto nel caso in cui non si rende necessaria la denuncia al Genio Civile ai sensi di legge.
 - risanamento o sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione
 - inserimento di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione che non alterino le caratteristiche di facciata
 - rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche originarie
3. Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle indicate dalla Circ. Min LLPP 1918 del 16/11/77, soggette a comunicazione obbligatoria.

Art. 21.2 – Manutenzione straordinaria

1. Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. **Esempi non esaustivi di applicabilità:**
 - riteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate mediante modifica dei materiali impiegati, dei colori, delle partiture, delle sagomature, ecc.
 - rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta
 - rifacimento manto del tetto con materiale diverso
 - demolizione e ricostruzione solai senza modifica del piano di imposta
 - consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, con o senza modifiche dei materiali o dei sistemi statici
 - modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino, se non in limitate parti, elementi strutturali
 - demolizioni e ricostruzioni muri portanti, strutture, fondazioni con modifiche dei materiali e delle proporzioni delle facciate; nel caso in cui l'intervento interessi le facciate di edifici con carattere storico-artistico, esso è consentito esclusivamente per ripristinare i prospetti originari documentati
 - inserimento di elementi di isolamento od impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto) qualora comportino modifiche delle facciate o delle coperture e/o dei terrazzi
 - rifacimento rivestimenti esterni con caratteristiche diverse
 - costruzione rivestimenti esterni
 - rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse dall'esistente
 - costruzione pavimenti esterni
 - sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse
 - realizzazioni o modifiche di sistemazioni esterne (recinzioni, inferriate, cancelli etc.)
 - rifacimento od installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento e di canne fumarie qualora interessino le facciate degli edifici
 - rifacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi
 - rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico
 - installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito della sagoma dell'edificio
 - realizzazione di tetti sulle aperture esterne degli edifici e prolungamenti limitati delle falde dei tetti o cornicioni su balconi e terrazzi, qualora tali opere siano finalizzate ad una migliore protezione delle facciate degli edifici stessi dalle intemperie, purché esse realizzate con forme e materiali uguali od il più possibile simili, all'esistente in sintonia con le caratteristiche dell'edificio
 - inserimento di solaio di copertura e/o di controventatura all'interno di locali e tettoie ex agricole a nudo tetto.
3. **Ambito degli interventi.** Gli interventi sono autorizzati anche per singole unità immobiliari e anche quando le opere da eseguirsi sono limitate a porzioni dell'edificio; nel caso in cui riguardino parti esterne determinanti per caratteristiche ambientali e d'insieme, gli interventi saranno autorizzati solo se estesi all'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

Art. 21.3 - Restauro ed il risanamento conservativo

1. Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio, ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Questi interventi possono riguardare, oltre gli edifici che a norma LR 56/77 smi art. 24, comma 4, lettera a) della sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, anche gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni nell'organismo edilizio e/o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.
4. **Esempi non esaustivi di applicabilità per il restauro:**
 - consolidamento statico e ricostruzione alle quote e posizioni originarie delle strutture verticali e orizzontali esterne ed interne (solai, pilastri, muri portanti, solette di balcone, ballatoi, scale, fondazioni, coperture, ecc.)
 - eliminazione delle eventuali sovrastrutture deturpanti o fabbricati aggiuntivi, al fine di consolidare e valorizzare gli elementi architettonici autentici originari, il tutto nello spirito di un funzionale riuso del complesso e nel rispetto dei caratteri ambientali
 - restauro e ripristino di tutte le finiture esterne ed interne; qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio
 - realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e/o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio
 - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici; i relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle dette prescrizioni.
5. **Esempi non esaustivi di applicabilità per il risanamento conservativo:**
 - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture mediante l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio
 - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile, a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale
 - modificazioni dell'assetto planimetrico anche con aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio e che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni
 - aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio
 - modifiche dell'originario posizionamento degli elementi strutturali esclusivamente per il rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecniche, igrotermiche, ecc.) purché esse non comportino alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici e dei relativi volumi tecnici
 - realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora non comportino aumento della superficie utile.
6. **Ambito degli interventi e prescrizioni.**
 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere estesi sia ad un intero edificio che a parti di esso, potranno inoltre essere estesi all'area libera di pertinenza dell'edificio, nonché alle strutture in essa esistenti.
 - Gli interventi di risanamento conservativo riguardano edifici o parti di essi da assoggettare al ripristino ed alla conservazione tipologica in quanto non presentando pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio esistente, come elementi tipologicamente partecipanti alla formazione dell'ambiente antico.
 - Gli interventi di restauro riguardano edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro conservativo e devono tendere al ripristino dei valori storico-artistici
 - Per entrambi gli interventi sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
 - Per l'intervento di restauro, di norma, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie propri dell'assetto tipologico originario, nel ripristino e nella sostituzione di elementi strutturali o architettonici.

Art. 21.4 - Ristrutturazione edilizia

1. Intervento rivolto a trasformare le opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Si distinguono i seguenti due tipi di ristrutturazione edilizia:

Art. 21.4.1 Ristrutturazione edilizia di tipo A

1. Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.
2. Essa è anche finalizzata ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici.
3. **Esempi non esaustivi di applicabilità:**
 - modificazioni della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con il carattere strutturale dell'edificio
 - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio
 - consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate
 - rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate e purché ne sia mantenuto il posizionamento
 - realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché non comportino aumento della superficie utile. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture, fino ad un massimo di ml 0,70 per l'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente per consentire un'altezza dei locali di ml 2,70
 - è consentito il mantenimento delle preesistenti luci interpiano nei locali abitabili, anche se inferiori a ml 2,70, qualora il solaio od i solai non siano interessati da opere di demolizione e ricostruzione
 - rifacimento dei tamponamenti esterni e modificazioni delle coperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti
 - modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari
 - installazione degli impianti tecnologici, delle relative reti e dei relativi volumi tecnici, che, ove possibile, devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento della superficie utile delle attività residenziali, produttive e commerciali.

Art. 21.4.2 Ristrutturazione edilizia di tipo B

1. Ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, si intenda consentire l'incremento delle superfici utili, il riutilizzo di volumi e strutture esistenti destinati ad usi diversi.
2. **Esempi non esaustivi di applicabilità:**
 - interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A
 - modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
 - realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno del fabbricato, con esclusione degli interventi di adeguamento previsti dalla L. 13/89
 - realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazioni od integrazioni dei tamponamenti esterni
 - modificazioni delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle unità edilizie dell'edificio e/o dell'altezza netta interna dei locali mediante la trasformazione di gran parte o della totalità degli elementi strutturali
 - cambiamento, anche parziale, della tipologia dell'edificio unitamente alla o alle sue destinazioni d'uso; nel caso di edifici con solai a volta, si considera ammissibile l'altezza in essere, in deroga all'altezza minima prevista dal DM 05.07.5 art 1 c.1.
 - adeguamento dell'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi
 - variazione della fisionomia originaria dell'edificio e cioè delle caratteristiche volumetriche sia formali che quantitative, della superficie utile lorda complessiva, dell'aspetto esterno, e delle destinazioni d'uso
 - demolizione e ricostruzione fedele della volumetria esistente, ex Dpr 380/01 art. 3 lett. d.

Art. 21.5 Demolizione.

1. Concerne, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, gli edifici o parti di edifici esistenti.
2. La demolizione in via definitiva riguarda edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione per il recupero degli spazi relativi da sistemare a verde privato e parcheggio a meno di una espressa destinazione a spazio pubblico secondo le indicazioni di PRGC; in tale caso la demolizione è soggetta a denuncia di inizio attività.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, area di sedime.

Art. 21.6 Sostituzione edilizia

1. Concerne gli interventi che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario; essa dovrà avvenire nel rispetto della SUL edificata preesistente o degli indici delle aree normative se inferiori, e del vigente regolamento edilizio, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.
2. Per i suddetti interventi di sostituzione edilizia valgono le seguenti ulteriori prescrizioni: fatto salvo quanto previsto al successivo articolo relativo alle aree di interesse storico, ove di norma è ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente, potranno prevedere l'integrale recupero della SUL esistente purchè attraverso la formazione di un permesso di costruire convenzionato mediante il quale vengano reperite e dismesse nell'ambito della stessa zona di PRGC le aree di cui alla LR 56/77 art. 21, in relazione alla SUL oggetto di demolizione e di successiva riedificazione, che ecceda quella ammessa dagli indici di zona
3. Nell'intervento di sostituzione edilizia, la demolizione finalizzata alla riedificazione, laddove ammessa, è da valutarsi unitariamente alla nuova costruzione ed il tutto è da assoggettare a permesso di costruire ed a preventivo strumento urbanistico esecutivo (SUE) nel caso in cui l'edificio da demolire e riedificare possa costituire un ambito di interesse pubblico per la viabilità sia veicolare che pedonale, al fine del miglioramento e riqualificazione del tessuto urbano.

Art. 21.7 - Riqualficazione

1. E' ammessa la riqualficazione degli edifici esistenti ai sensi della LR 20/09 e nel rispetto del capo III artt.13 e 14.

Art. 21.8 - Completamento

1. Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree residenziali parzialmente edificate o inedificate ma contigue ad aree residenziali esistenti.
2. Tali interventi sono attuabili con permesso di costruire anche eventualmente convenzionato; quest'ultimo è ammesso qualora gli interventi comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione che eccedano i semplici allacciamenti, nell'ambito delle aree consolidate residenziali e produttive.

Art. 21.9 - Nuovo impianto

1. Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate con nuovi edifici o manufatti.
2. Essi sono ammessi, di norma, con preventivo SUE salvo diversa specificazione nelle schede di area.

Art. 21.10 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono attuati mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
3. **Esempi non esaustivi di applicabilità:**
 - demolizione di edifici e contestuale riedificazione degli stessi, accompagnate da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio (ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale)
 - interventi di completamento accompagnati da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio;

Art. 22 - Modificazione dei tipi di intervento

1. Non costituiscono variante al PRGC ai sensi della LR 56/77 smi art. 17 comma 8 lett. f), le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre che essi non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per cui il PRGC ha escluso tale possibilità o rientrino tra i beni culturali di cui alla LR 56/77 art. 24 e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

TITOLO IV - NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 23 - Prescrizioni per i materiali da costruzione

1. Nelle denunce di inizio attività, nei permessi di costruire singoli e nei piani esecutivi potranno essere perseguiti due indirizzi

A- Dovranno di norma essere adottati materiali e modalità sotto indicate:

edifici residenziali

- coperture in tegole in laterizio, tipo coppi o similari
- passafuori in legno
- muri in mattoni a vista o ad intonaco nei colori che dovranno essere approvati dal responsabile del procedimento, previa campionatura sulla facciata
- cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata, da approvarsi preventivamente con progetto unitario esteso a tutta la facciata
- canali di gronda, faldalerie e pluviali in rame crudo a sezione tonda
- vani finestra o porta con dimensioni larghezza/altezza in rapporto di 1/2, ovvero vani di ampie dimensioni (es. arcate) con rapporto 1/1
- serramenti in legno verniciato a colori tradizionali od in metallo verniciato scuro
- oscuramenti interni ed esterni (tipo ante o gelosie) in legno verniciato
- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale non lucida
- zoccolatura degli edifici in pietra naturale con lastre a tutta altezza
- le insegne e gli elementi di arredo commerciali, dovranno essere conformi a quanto previsto nell'articolo di dettaglio relativo alle attività commerciali
- solette e mensole di balconi per quanto possibile in pietra naturale
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato, con lavorazione a doghe o pannelli pieni
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in profilato di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti porfido, lastre pietra squadrate, autobloccanti specifici per i centri storici, ecc.
- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture gas, scatole di derivazione, ecc.) non sono ammessi in facciata, quindi, nella ristrutturazione dovrà prevedersi la loro eliminazione e/o interrimento, obbligatorio anche per i concessionari delle reti le cortine verso via (facciate piene o muretti) devono essere mantenute con le loro caratteristiche.

Edifici produttivi, commerciali, agricoli

- tamponamenti in mattoni a vista o ad intonaco nei colori che dovranno essere approvati dal responsabile del procedimento, previa campionatura sulla facciata, ovvero elementi prefabbricati rivestiti di materiale litoide (es. graniglia o ghiaietto) di colori assimilabili ai colori tradizionali, previa campionatura sulla facciata. È fatto espresso divieto dell'uso di cls a vista
- canali di gronda, faldalerie e pluviali in rame crudo a sezione tonda
- serramenti in legno verniciato a colori tradizionali od in metallo verniciato scuro
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato, con lavorazione a doghe o pannelli pieni
- copertura in tegole laterizie, lamiere verniciate scure o guaine pigmentate in ardesia
- zoccolatura degli edifici in pietra naturale con lastre a tutta altezza

Muri di contenimento terra

- muro in C.A. con rivestimento in pietra
- elementi in blocchi di cls atti ad interposizione di essenze arbustive

- B-** Nei casi in cui si riscontrino situazioni di fatto, determinatesi a seguito di interventi recenti, che ne dimostrino la non stretta necessità, ovvero si intenda perseguire un risultato estetico di diversa qualità, dovrà essere presentata una valutazione di impatto ambientale che giustifichi le scelte progettuali.

SUPERFICI VETRATE. La progettazione di edifici aventi superfici ampie vetrate, dovrà presentare uno studio approfondito di mitigazione dell'impatto nei confronti dell'avifauna, con utilizzo di punti, reticoli, ideogrammi, che attirino l'attenzione. In tale progettazione si può fare riferimento a "Costruire con vetro e luce, rispettando gli uccelli" (Sos Sempach 2008; <http://www.windowcollisions>)

Art. 23 bis - Prescrizioni per la gestione delle acque

1. La progettazione deve prevedere un adeguato sistema di accumulo delle precipitazioni temporalesche, dispersione in falda delle acque meteoriche e deflusso in fognatura dopo due ore dall'evento.
2. Nelle aree lambite da rogge o corsi d'acqua devono prevedersi spazi atti a garantire la manutenzione e la funzionalità idraulica.
3. Nelle aree industriali, agricole o comunque soggette ad interventi di manutenzione macroscopici, dovrà prevedersi un protocollo di verifica dell'inquinamento delle falde superficiali da dispersioni degli automezzi, dilavamento di depositi all'aperto, materiali fertilizzanti etc.

Art. 24 - Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private

1. Le autorimesse di uso privato debbono avere un'altezza utile interna non superiore a ml 2,40, tranne che per interventi di trasformazione in autorimessa o posto auto di edificio preesistente.
2. Esse possono essere realizzate nel soprasuolo e sottosuolo di aree di proprietà privata.

3. Autorimesse soprasuolo

1. Gli interventi che riguardano la realizzazione o la trasformazione di corpi di fabbrica o di bassi fabbricati destinati ad autorimesse su aree di proprietà privata (box o posti macchina), sono soggetti a:
 - denuncia di inizio attività qualora comportino un numero di box o di posti macchina (ciascuno fino a mq 15 di superficie utile) non superiore al doppio del numero degli alloggi e/o unità immobiliari del fabbricato principale del quale le autorimesse costituiscono pertinenze; in tale caso i box o posti macchina saranno autorizzati solo per quelle unità immobiliari che ne risultano sprovviste o dotate in modo insufficiente;
 - permesso di costruire oneroso qualora comportino un numero di box o di posti macchina superiore al doppio del numero degli alloggi e/o unità immobiliari del fabbricato principale; in tale caso la corresponsione del contributo ex DPR 380/01 art. 16, per la sola quota relativa agli OO.UU. primaria ed al costo di costruzione, verrà corrisposto unicamente sulla quota parte di autorimesse eccedente il doppio del numero degli alloggi e/o unità immobiliari presenti nel fabbricato principale. Tali edifici dovranno essere verificati in base ai parametri di SUL e superficie coperta.

4. Autorimesse sottosuolo

1. Nelle aree residenziali, produttive, terziarie e commerciali esistenti, e nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, al di sotto della quota del piano cortile o dell'area scoperta possono essere ricavati locali per autorimesse a condizione che l'estradosso del solaio di copertura di tali locali sia sistemato con idonea pavimentazione o a verde privato, ove richiesto; in tale caso il piano sistemato dell'estradosso del solaio, ivi comprese le rampe d'accesso, è ugualmente da considerarsi superficie scoperta, conchè le autorimesse emergano sulla media dei tre lati in cui non sussiste l'accesso, per non più di ml 1,20 medio al di sopra del piano di campagna conteggiato a partire dall'estradosso del piano sistemato.
2. Le autorimesse possono essere eseguite in misura non superiore a mq 40 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq 30 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione.
3. Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
4. Le autorimesse potranno essere costruite a confine, senza assenso del confinante
 - qualora l'estradosso del solaio di copertura sia sistemato a verde (prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm.30), direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale, la quota dell'estradosso sistemato non potrà essere superiore a ml 0,60 dal piano di campagna.
 - qualora il solaio dovesse essere adibito a lastrico solare, esse dovranno rispettare la distanza dal confine $\geq 1,50$ ml
5. Nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dalla L. 122/89 art. 9. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.
6. Nel sottosuolo delle aree a servizi destinate a verde e parcheggio sarà consentita la realizzazione di autorimesse interrate da parte di privati, conchè l'area in superficie venga dismessa all'Amministrazione Comunale e sistemata secondo le indicazioni previste dall'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che ne regoli le caratteristiche tecniche di realizzazione e la gestione degli impianti in superficie.

Art. 25 - Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti

1. È ammesso l'utilizzo dei locali sottotetto degli edifici residenziali di nuova costruzione con copertura a falde secondo i seguenti disposti normativi:
Locali agibili: h media $\geq 2,40\text{ml}$, h minima $\geq 1,60\text{ml}$; vanno conteggiati in cubatura.
Locali accessori: h media $\leq 2,40\text{ml}$, h minima $\leq 0,70\text{ml}$, pendenza massima $\leq 50\%$, illuminamento $\leq 1/12$ della superficie a pavimento; possono essere dotati di impianti, ivi compresi i sanitari; vanno collegati funzionalmente all'unità sottostante e vengono conteggiati ai fini del pagamento dell'urbanizzazione primaria e del costo di costruzione.
Locali non usabili: h media $\leq 1,80\text{ml}$, h minima $\leq 0,30\text{ml}$; è consentita la realizzazione di un solo passo d'uomo per accesso al tetto; possono essere dotati di impianto elettrico finalizzato alla manutenzione, sono escluse le finizioni, i tramezzi ed i sanitari; non sono assoggettati ad oneri.
2. **Edifici esistenti alla data del 31.12.10.** È altresì ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti dei fabbricati, destinati o da destinare alla residenza; tali interventi, soggetti a permesso di costruire, oltre alle disposizioni normative di cui alla LR 21/98, sono consentiti a condizione che:
 - tale utilizzo avvenga autonomamente previa corresponsione degli oneri ex art. 3 c. 5, ovvero mediante diretto collegamento alle sottostanti abitazioni in modo che i locali di sottotetto siano parte integrante e sostanziale delle unità abitative principali senza possibilità di essere utilizzati separatamente dalle stesse unità; in tal caso fruiranno della riduzione al 50% previo vincolo notarile
 - che siano verificati i requisiti di agibilità dei locali, in tutto od in parte, così come previsto dal Regolamento Edilizio, ovvero dalla LR 21/98 per i casi rientranti in tale normativa
3. È ammesso l'innalzamento di mt. 1.00, a condizione che vengano rispettate le pendenze originarie, la continuità e la tipologia del cornicione.
4. Tale innalzamento, è da escludersi nel caso di edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale, ovvero nel caso di ricorrenza di elementi decorativi di facciata, cornicioni, etc. Per quanto riguarda il rispetto dei diritti dei confinanti si rimanda all'articolo di dettaglio, sul vincolo tra i confinanti.
5. L'eventuale innalzamento di ml 1,00 previsto al 2° comma, è da escludersi nel caso di edifici di interesse storico. Per quanto riguarda il rispetto dei diritti dei confinanti si rimanda all'art. 17 di dettaglio.

Art. 26 - Prescrizioni per le recinzioni

1. Le tipologie delle recinzioni sono contenute nel Regolamento Edilizio.
2. Nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate, la realizzazione di nuove recinzioni seguirà i seguenti criteri:
 - se il sedime stradale è interessato da nuovi allineamenti di PRGC la recinzione sarà posta sul tracciato di tali allineamenti
 - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, la recinzione potrà essere posta sugli allineamenti in atto, e comunque a ml 1,50 dal ciglio stradale
 - se il sedime stradale è privo di marciapiedi e presenta larghezza inferiore a ml 8.00, la recinzione dovrà essere posta almeno a ml 5,00 dall'asse stradale.
3. Nelle aree di completamento e di nuovo impianto la realizzazione della recinzione non potrà in alcun caso essere posta a distanza inferiore a mt 1,50 dal ciglio della sede viaria esistente o prevista, ovvero rispettare gli allineamenti esistenti in caso di maggiore distanza.
4. Lungo le strade in cui sono stabilite dal piano fasce di rispetto stradale e nelle strade interne alle aree agricole sono consentite normali recinzioni a delimitazione del confine di proprietà nel rispetto del Nuovo Codice della Strada (Dlgs 285/92) e di Dpr 495/92 e 147/93.
5. Nelle aree agricole è obbligatorio l'arretramento delle recinzioni anche a giorno in paletti infissi nel terreno con rete metallica:
 - di ml 3,00 dall'asse delle servitù di passaggio e delle strade interpoderali senza sedime proprio
 - di ml 2,00 dal ciglio delle strade con sedime proprio
 - di ml 3,00 da qualsiasi corso d'acqua, misurato sulla sponda, al fine di consentire la regolare manutenzione.

Art. 27 - Dotazione di parcheggi (rif. LR 56/77 smi art. 21, L122/89)

1. L'edificazione per i nuovi interventi nelle aree di completamento e di nuovo impianto, ovvero negli interventi di ampliamento o di ristrutturazione comportante la chiusura di fienili o spazi aperti, deve avere la seguente dotazione minima di parcheggi privati da realizzare, parte all'interno della recinzione e all'esterno in generale:
Residenza: un'area a parcheggio pari a 1,00 mq/10 mc di volumetria edificata di cui 1/3 all'esterno della recinzione, con esclusione del passo carraio, salvo il caso di unifamiliarità e bifamiliarità del fabbricato ed i casi di evidente impossibilità alla verifica per gli interventi di ampliamento e/o recupero delle strutture aperte

Attività direzionale: un parcheggio privato pari almeno al 50% della superficie lorda di pavimento. Dovrà altresì essere previsto un parcheggio di uso pubblico pari almeno al 50% della superficie lorda di pavimento, fruibile durante gli orari di apertura dell'attività così come previsto dalla LR 56/77 art.21 comma 2.

Attività commerciale: si fa riferimento alla LR 56/77 smi art. 21 1° comma 3° punto ed alle norme di dettaglio di cui al successivo Titolo VI

Attività produttiva: un parcheggio pari al 15% della superficie coperta, di cui 1/3 all'esterno della recinzione.

2. Le superfici di cui sopra devono essere reperite in aree in fregio alla viabilità d'accesso ed ad esse collegate direttamente.
3. I parcheggi interni alle recinzioni possono essere ricavati nei boxes, nei cortili o nella stessa costruzione principale o negli spazi liberi oppure promiscuamente; quelli esterni alla recinzione, nel caso non sia possibile localizzarli contigualmente alla stessa, possono essere ubicati anche in aree che non formino parte del lotto purchè in tale caso, siano funzionalmente vicini e asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio di uso pubblico, a mezzo di atto pubblico trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del proprietario.
4. Sono comunque consentiti nelle misure sopraindicate parcheggi privati totalmente esterni alle recinzioni.
5. Prevalgono le quantità previste nelle schede di dettaglio.
6. Sono fatte salve le dotazioni di standards urbanistici da prevedersi ai sensi di legge.

Art. 28 - Sviluppo del verde (rif. LR 56/77 smi art. 21)

28.1 Dotazioni. L'esecuzione di interventi edilizi è subordinata dalle seguenti dotazioni minime di aree effettivamente sistemate a verde privato, condominiale e/o di arredo urbano:

- | | |
|---|----------|
| a) per ogni abitante insediato, secondo il parametro indicato nelle schede di area | mq.5,00; |
| b) per ogni mq. di SU destinata ad attività terziarie e a servizi pubblici e privati | mq.0,50; |
| c) per ogni mq di SU destinata ad attività produttive | mq.0,30; |
| d) per ogni addetto secondo il parametro indicato nelle schede di area e in aggiunta alle dotazioni di cui alle lettere b) e c) | mq.3,00. |

Le superfici sopra indicate devono essere reperite nelle aree di pertinenza degli edifici, o in aree destinate a verde di arredo dal PRGC.

Le caratteristiche delle colture arboree sono definite dal regolamento edilizio.

Ove l'avente titolo non disponga delle aree necessarie le predette dotazione (quali urbanizzazioni primarie) possono essere monetizzate secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

28.2 Colture pregiate. Nelle aree per colture pregiate individuate dal PRGC nelle tavole di progetto in scala 1:2000 sono ammessi unicamente interventi diretti al miglioramento delle colture agricole con divieto di esecuzione di opere edilizie diverse dalla recinzione dei fondi e da opere irrigue.

28.3 Arredo privato. Nelle aree per arredo privato individuate dal PRGC nelle tavole di progetto in scala 1:2000 sono ammessi unicamente interventi diretti alla conservazione e rinnovo delle attrezzature sportive esistenti.

28.4 Parco privato. Nelle aree indicate dal PRGC a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a nomina della LR 56/77 smi art. 56 9° comma.

Non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sugli edifici esistenti sono di norma ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia interna, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite.

28.5 Verde privato pertinenziale. Vengono identificate in cartografia aree inedificate interne al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e da prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, per le quali devono essere previste in via prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione del verde, ferma restando la possibilità di realizzare tettoie adibite ad au-

torimesse pertinenziali, serre domestiche e strutture per l'arredo dei giardini, quali, a titolo esemplificativo, piscine aperte, campi da tennis, pergolati, fontane, fioriere, barbecue e simili.

Tali strutture devono risultare pertinenziali ad un edificio esistente o in progetto su area adiacente e devono essere adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto in cui si inseriscono, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite su piena terra e comunque nel rispetto di un rapporto di copertura del 5%.

Le aree a verde privato pertinenziale sono individuate cartograficamente dalle tavole di PRGC ma, con SUE o permesso convenzionato, possono essere diversamente posizionate nell'ambito di intervento, ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente definito dal PRGC.

28.6 Verde privato pertinenziale in fascia di rispetto delle rogge. Sono individuate le aree di inedificabilità nell'intorno delle rogge interne al tessuto edilizio. La superficie concorre all'indice fondiario dell'area, ma in tali aree sussiste inedificabilità assoluta, con esclusione di arredi da giardino temporanei, privi di strutture fisse e facilmente amovibili.

28.8 Costruzioni nel verde e aree pertinenziali. Negli spazi liberi pertinenziali ai fabbricati è possibile la realizzazione di strutture coperte aperte con h media $\leq 2,40$ ml nel rispetto della verifica di superficie coperta e della distanza dai confini; in caso di costruzione a confine, essa non potrà superare la lunghezza di 6,00 ml.

Sono fatte salve le dotazioni di standards urbanistici da prevedersi ai sensi di legge.

I materiali da costruzione dovranno essere coerenti con il fabbricato principale.

28 bis Disegno del verde pubblico e privato.

1. Per quanto attiene al disegno del verde, le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione e realizzazione delle aree a servizi.
2. Dovranno essere effettuate specifiche analisi agronomiche volte ad individuare sia le eventuali specie arboreo-arbustive da mantenere, sia quelle da rimuovere, sia le future piantumazioni volte a rafforzare la vegetazione esistente, al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico del nuovo edificio, che dovrà risultare efficacemente schermato dal verde, dal punto di vista percettivo e da quello acustico.
3. In merito alle nuove piantumazioni, dovrà essere previsto il ricorso esclusivo a specie autoctone e con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite. Non dovranno essere utilizzate, inoltre, specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con Dgr 46-5100 del 18.12.12 e aggiornate con Dgr 23-2975 del 29.02.16.

Art. 29 - Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli

1. È consentita la costruzione di bassi fabbricati aperti o chiusi esclusivamente ad uso deposito attrezzi agricoli per orti, a condizione che essi non superino il rapporto di copertura di 1/7 sui rispettivi orti e comunque non superino singolarmente la superficie lorda di mq 15, e siano realizzate con copertura a due falde, manto di copertura in tegole di cotto, tamponamento perimetrale in muratura o legno, materiali idonei a conferire ad essi un aspetto estetico non degradante o deturpante, con altezza massima di imposta della copertura di ml 2.20. Nel caso in cui bassi fabbricati vengano accorpati sui confini degli orti contigui le stesse non dovranno superare singolarmente la superficie di cui sopra con unica copertura a due falde. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree residenziali. All'interno non sarà possibile installare impianti a fiamma libera.

Art. 30 - Verande e porticati

1. E' ammessa l'esecuzione di manufatti verticali di tamponamento di logge, balconi e terrazze, mediante cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili sui fronti interni, opposti alla via, degli edifici con fabbricazione in linea od a schiera, sui fronti opposti alla via pubblica principale degli edifici a blocco e sui fronti interni su cortile, degli edifici con fabbricazione a blocco chiuso, all'interno delle aree residenziali di interesse storico a tipologia edilizia incoerente con il tessuto edilizio storico, purché già interessati dalla presenza di verande legittime o condonate, all'interno del centro urbano e/o dei nuclei frazionali, limitatamente agli edifici che risultino ultimati con trasmissione di denuncia di fine lavori alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante.
2. Laddove è consentita la realizzazione di verande, si distinguono due casi :
 - a- **l'edificio non presenta verande legittime o condonate:** in questo contesto i manufatti possono interessare una superficie di norma non superiore a mq. 10 per unità immobiliare, salvo casi particolari da valutarsi singolarmente e da sottoporsi al giudizio della Commissione Edilizia. La denuncia di inizio attività è subordinata ad atto di impegno del condominio sottoscritto dall'Amministratore e da tutti i proprietari con obbligo di renderlo atto di regolamento, certificante il

tipo di serramento prescelto, in caso di eventuali future richieste da adottare in tutte le unità immobiliari affacciate sullo stesso lato per edifici fino a n°2 piani di altezza.

Nel caso di edifici di altezza superiore a n°2 piani (a più unità immobiliari) la denuncia di inizio attività è subordinata alla presentazione di un progetto con soluzione architettonica ordinata ed unitaria riguardante tutto l'edificio. In tal caso l'intervento è ammesso solo in seguito ad impegno di realizzarlo completamente per quanto riguarda singole colonne verticali o singoli piani, sottoscritto secondo quanto precedentemente indicato;

b- l'edificio presenta verande legittime o condonate: in questo contesto i nuovi manufatti dovranno uniformarsi alla superficie ed alla tipologia prevalente fra quelle esistenti ove le verande già installate interessino almeno i 2/3 dei balconi; al di sotto di tale limite i nuovi manufatti potranno essere autorizzati subordinatamente alla presentazione di un unico progetto di riordino riguardante tutto l'edificio, con soluzione architettonica unitaria ed all'impegno a realizzarlo completamente ed unitariamente.

3. In entrambi i casi suesposti i nuovi manufatti sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni:
 - il tamponamento sia realizzato con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti e mobili, di tipo accettato dal Comune, dotati di sistemi di apertura a libro od a soffietto che consentano la massima apertura possibile
 - non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici e di cucine o di locali con posto di cottura o focolari, a meno che siano dotati di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno sempre che non vi siano installati apparecchi a fiamma libera e che siano comunque rispettate le vigenti norme tecniche sulla sicurezza degli impianti
 - non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutarne le caratteristiche in volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata
 - le superfici finestrate del tamponamento e quelle che si aprono sulla veranda consentano una adeguata ventilazione dei vani
 - non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata da solai permanenti esistenti (bow-windows).
4. E' consentita la chiusura ai fini di risparmio energetico di porticati aperti (pilotis), a condizione che sia realizzata con elementi vetrati purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso anche temporaneo da parte di persone od a deposito ed esposizione.

Art. 31 – Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Ai sensi del Dlgs. 32/98, l'Amministrazione Comunale approverà eventualmente l'apposito Regolamento per la localizzazione, l'insediamento e le caratteristiche tecniche degli impianti di distribuzione dei carburanti.
2. Il presente PRGC, recepirà automaticamente le prescrizioni regolamentari per aree omologhe a quelle ivi previste.
3. Nello specifico si intendono richiamate le seguenti prescrizioni:
 - L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e la rilocalizzazione degli impianti esistenti devono avvenire nel rispetto dei criteri di cui alla DGR 57-14407/04. L'insediamento degli impianti è ammesso esclusivamente, all'esterno dei centri abitati, nelle aree agricole e a destinazione produttiva, lungo le seguenti direttrici viarie, e subordinatamente all'autorizzazione dell'ente gestore (Provincia di Torino)
 - SP ex SS 595 (Caluso – Cigliano)
 - SP 81 (Mazzè – Chivasso)
 - SP 90 (Casale – Rondissone).

Art. 32 - Regolamento edilizio

1. Per quanto non indicato nelle NTA di PRGC si rimanda al vigente Regolamento Edilizio approvato ai sensi LR 19/99 art. 3 comma 3.

Art. 33 – Schede di area – Schede di fabbricato

1. Le schede allegate alle presenti NTA costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale delle norme stesse.

TITOLO V - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 34 - Mutamento della destinazione d'uso

1. Ai fini della disciplina del mutamento di destinazione d'uso, si considerano le categorie di destinazione d'uso e le relative sottoclassi individuate dal Titolo II delle presenti Norme.
2. Si distingue la disciplina degli interventi di mutamento della destinazione d'uso a seconda che siano eseguiti senza o con il concorso di opere edilizie:

Mutamento di destinazione senza concorso di opere edilizie. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinata a permesso di costruire onerosa, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie individuate dal Titolo II. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi di destinazione d'uso individuate dal Titolo II delle presenti norme, costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso da subordinare a denuncia di inizio attività.

L'istanza di Denuncia di inizio attività, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro 30 giorni dalla presentazione, fatta eccezione per gli immobili assoggettati ai vincoli di cui al Dlgs 490/99.

Mutamento di destinazione con il concorso di opere edilizie. Il mutamento di destinazione d'uso eseguito con il concorso di opere edilizie, fatta salva l'applicazione di quanto sopra disposto, è assoggettato al regime edilizio ed alle condizioni di gratuità/onerosità previste per la tipologia dell'intervento dalle vigenti norme statali e regionali come integrate dagli artt. 10,11,12 delle presenti norme ed alle disposizioni seguenti.

3. Ai fini delle presenti norme il riuso di edifici produttivi/commerciali inutilizzati a seguito della cessazione dell'attività, è assimilato alla modifica di destinazione.
4. Nel contorno delle piazze esistenti o di nuovo impianto è ammessa, mediante permesso di costruire, la variazione di destinazione d'uso del piano terreno delle unità esistenti in commerciali, di superficie inferiore a mq 150; in occasione di tali variazioni, qualora non sia possibile reperire all'interno del lotto la superficie a parcheggio ex LR 56/77 art 21 commi 2 e 3, sarà possibile la monetizzazione, così come prevista nell'articolo di dettaglio.

Art. 35 - Aree residenziali

1. Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali ed attrezzature urbane o attività al servizio della residenza o comunque connesse alla residenza.
2. In queste aree oltre alle attività risultanti dalle tavole di Piano, e salvo ulteriori specificazioni di SUE sono consentite le seguenti destinazioni
 - residenze
 - servizi sociali di proprietà pubblica
 - sedi associative
 - ristoranti, bar, locali di divertimento
 - artigianato di servizio alla residenza
 - attrezzature a carattere religioso
 - locali di spettacolo
 - uffici pubblici e privati, studi professionali
 - alberghi e pensioni
 - servizi collettivi a gestione pubblica e privata
 - autorimesse private e d'uso pubblico
 - commercio al dettaglio (cfr Dcr 563-13414/99 smi art. 24).
 - sport
3. Gli interventi edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere eseguiti nel rispetto delle presenti norme e del vigente regolamento edilizio.
4. Nelle aree residenziali non viene applicato il dettato della LR 9/03.

Art. 36 - Aree residenziali di interesse storico, artistico, ambientale, documentario e tipologico

1. Sono le parti di territorio comunale definite come aree residenziali di interesse storico, secondo LR 56/77 smi l'art. 24, delimitate nelle tavole di Piano. Di tali porzioni di territorio comunale il PRGC prevede la salvaguardia fisica morfologica e funzionale con le indicazioni delle schede monografiche e le prescrizioni delle presenti NTA.

1bis Gli ambiti compresi nel perimetro del Centro Storico individuato nella tav. 6 "*Centro Storico e vincoli di intervento*", nonché gli edifici distinti nell'elaborato "*Schede di Area e di fabbricati*" sono riconosciuti ai sensi della LR 56/77 smi art. 24 n°1 comma 1.

Le restanti aree (codice rif. 1.2) sono individuate ai sensi della LR 56/77 smi art. 24 n°1 comma 2.

Gli interventi ammessi su tali beni sono soggetti alla disciplina autorizzativa prevista dalla LR 56/77 smi artt. 40 comma 10, **41bis** comma 6, 49 comma 7.

2. Tali aree sono distinte nelle tavole grafiche e nelle schede di fabbricato.
3. In esse è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
4. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni operative fissate nelle schede di fabbricato. **In presenza di discordanze e/o dubbi interpretativi tra le tipologie di intervento indicate nei diversi elaborati, si applica la più cautelativa.**
5. In tali aree il PRGC si attua con interventi diretti e con strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica e privata.
6. Ambiti sottoposti a SUE: essi possono essere individuati da parte dell'Amministrazione Comunale e gli SUE dovranno essere rivolti e finalizzati:
 - al recupero edilizio ovvero alla ristrutturazione urbanistica, se strettamente necessaria e motivata; in tale caso lo SUE dovrà essere formato ed approvato ai sensi della LR 56/77 smi art. 40.
 - alla organizzazione della viabilità interna al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico
 - alle operazioni di restauro e risanamento conservativo aventi per obiettivo l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali
 - alla utilizzazione di aree ed immobili idonei per i servizi pubblici o sociali carenti.
7. In questi ambiti è consentita, dal momento della loro individuazione con relativa deliberazione consiliare ed in attesa della loro approvazione:
 - la conservazione degli edifici di recente edificazione o privi di valore storico-artistico, mediante gli interventi di recupero edilizio con ristrutturazione edilizia; in tal caso gli ampliamenti dovranno avvenire mediante il recupero all'interno delle strutture non abitative od originariamente agricole ancorché parzialmente aperte
 - la conservazione degli edifici di interesse storico e/o artistico, individuati secondo le indicazioni delle successive norme, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero abitativo, opere interne (come descritte L. 47/85 art. 26), e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC.
8. Al di fuori degli ambiti assoggettati a SUE, sono ammessi, fatti salvi ulteriori prescrizioni negli articoli di dettaglio delle singole aree:
 - per edifici di interesse storico e/o artistico precisati nei successivi articoli di dettaglio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, opere interne (come descritte L. 47/85 art. 26), ristrutturazione edilizia di tipo A (ove ammessa), e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del PRGC o all'inserimento di nuove attività ammissibili secondo le presenti norme. Le operazioni di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, relative agli edifici di interesse storico-artistico dovranno essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, le posizioni, la forma delle strutture e delle scale.
 - per edifici privi di carattere storico e non segnalati: oltre tutti gli interventi ammessi di cui al punto 1, la ristrutturazione edilizia di tipo B, e la sostituzione edilizia nei limiti di seguito precisati: all'interno delle aree di interesse storico, a salvaguardia della trama viaria del tessuto storico, dei valori ambientali, dell'aspetto morfologico delle tipologie edilizie, e dei materiali esistenti, gli interventi dovranno:
 - rispettare gli allineamenti viari esistenti; al fine di consentire, ove altrimenti non possibile, il recupero della volumetria preesistente, la ricostruzione potrà avvenire anche in difformità alle prescrizioni delle presenti norme e del regolamento igienico edilizio limitatamente alle distanze tra fabbricati prospicienti purché non inferiori alle distanze preesistenti, all'area scoperta dei cortili, fermo restando, comunque, che non dovrà essere superata l'altezza del più vicino edificio di interesse storico - artistico (vincolato ai sensi Dlgs 490/99, ovvero soggetto a restauro e risanamento conservativo ovvero a ristrutturazione edilizia) o del fabbricato individuato in cartografia, il cui fronte è soggetto a restauro e risanamento conservativo
 - prevedere un'articolazione delle nuove volumetrie ovvero delle SUL che, per il rispetto del contesto planivolumetrico e ambientale in cui l'intervento si inserisce, potranno risultare anche inferiori alle preesistenti od a quelle consentite.

9. Per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia si rimanda altresì al rispetto dell'ultimo comma dell'articolo di dettaglio.
10. Negli edifici o parte di edifici non utilizzati anche se non completamente chiusi (originariamente con destinazione d'uso anche non residenziale) è consentito l'intervento di ristrutturazione con la chiusura delle parti aperte e con inserimento delle attività residenziali e non residenziali ammesse. L'inserimento delle attività non residenziali dovrà avvenire, limitatamente ai primi due piani fuori terra, con la verifica dello standard di parcheggio di uso pubblico ovvero con monetizzazione dello stesso.
11. Dovrà prevedersi l'eliminazione delle surfetazioni dei fabbricati esistenti che contrastano con il tessuto edilizio ed ambientale.
12. È ammesso il mantenimento dei bassi fabbricati esistenti, chiusi o parzialmente chiusi e non in contrasto ambientale, mediante operazioni di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che ne permettano l'uso pertinenziale, nonché il ripristino o inserimento di attività compatibili con la residenza, anche con la chiusura di parti aperte, assicurando la valorizzazione della qualità edilizia ed ambientale.
13. Le destinazioni d'uso ammesse sono precisate negli articoli delle singole aree di interesse storico; quelle non ammissibili o incompatibili sono le attività produttive, mentre per le attività commerciali si rimanda al Titolo VI.
14. Ampliamenti o variazioni delle destinazioni commerciali dovranno presupporre il reperimento dell'area di standard a parcheggio ovvero la monetizzazione.
15. Agli SUE è demandata l'ulteriore precisazione dei tipi di intervento ammissibili, nonché mutamenti di destinazione d'uso relativamente a superfici utili eccedenti le quantità stabilite nei successivi articoli.
16. Sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici gli interventi relativi agli edifici ex Dlgs 490/99 titolo I e gli interventi indicati nelle schede monografiche di dettaglio. Anche gli interventi di manutenzione straordinaria, che gli altri interventi dovranno essere orientati al rigoroso restauro conservativo, filologicamente guidato, dell'architettura originaria, con esclusione di ogni ripristino mimetico o camuffamento stilistico, e la eliminazione di aggiunte esterne o interne, incoerenti o deturpanti.
17. Sono subordinati al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali ex LR. 56/77 artt. 40, 41bis, 49 gli interventi indicati nelle schede monografiche di dettaglio, relativi agli edifici definiti dal PRGC di interesse storico, non già assoggettati al parere della Soprintendenza.
18. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi, negli edifici con manica fino a ml 5,00 privi di interesse storico e/o artistico, allargamenti di manica fino ad un massimo di ml 2,00, finalizzati al miglioramento igienico-funzionale dei locali, anche in difformità alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, in materia di distanze tra i fabbricati, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile in materia di distanza dalle costruzioni.
19. È ammesso l'utilizzo dei sottotetti ad uso abitativo, anche con modesti innalzamenti della quota d'imposta del tetto fino ad un massimo di ml 1,00; tali innalzamenti sono consentiti per gli edifici privi di interesse storico e/o artistico, purché non interrompano la continuità dei cornicioni in muratura e rispettino le pendenze preesistenti.
20. **Scavi.** Tutti gli scavi dovranno avere parere preliminare e supervisione in corso d'opera da parte della Soprintendenza Archeologica.

Art. 37 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (CIE) - Lotti interclusi a tipologia vincolata

1. Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. In tali aree il PRGC propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree di arredo urbano e di servizio pubblico.
3. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal PRGC può subire variazioni, limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica la cui estensione deve garantire all'interno la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.
4. Nello stesso modo il Comune può provvedere mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di arredo urbano.
5. Le variazioni o le nuove previsioni a dei precedenti 2° e 3° comma non costituiscono variante del PRGC e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

6. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazione.
7. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - allacciamento ai pubblici servizi;
 - sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
 - ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
8. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale preesistenti alla data del 31.12.2006, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici preesistenti edificati con densità fondiaria inferiore a 0,30 mq/mq, fino alla concorrenza di tale densità fondiaria. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a RC = 40%.
 - ampliamenti e sopraelevazioni, di edifici esistenti uni-bifamiliari edificati con densità fondiaria superiore a 0,30 mq/mq, che non comportino aumento della SUL superiore al 20% e per un massimo di 60 mq. Il rapporto di copertura non potrà comunque essere superiore a RC = 40%.
 - rimodellamento di edifici in contrasto per forma e materiali con le caratteristiche compositive degli edifici circostanti, mediante demolizione e ricostruzione con forma e materiali adeguati, rispettando la SUL preesistente.
 - variazioni di destinazione d'uso, anche se trattasi di fienili, granai e simili, ex rurali, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente alla superficie utile ex LR 56/77 art 33 c.7 lett. e.
9. **Lotti interclusi.** Di norma i lotti interclusi sono identificati cartograficamente. Qualora possano essere identificati lotti interclusi ulteriori, non identificati cartograficamente, non asserviti a costruzioni esistenti o aree divenute libere in seguito a frazionamenti o alla cessazione e/o trasferimento di attività produttive, o a seguito di demolizione di edifici esistenti, essi sono edificabili per usi residenziali nei limiti:
 - Indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,15 mq/mq, **mediante PdC convenzionato**;
 - Altezza degli edifici non superiore a mt. 7,50 o a quella del più alto degli edifici circostanti, se di altezza inferiore;
 - Rapporto di copertura non superiore a RC = 30%.
10. **Riuso dei rustici.** La LR 09/03, relativa al recupero funzionale dei rustici, è ammessa esclusivamente per gli interventi all'esterno delle zone urbanistiche altrimenti normate.
11. **Immobili dimessi.** Le modalità operative per il riuso degli immobili dimessi già destinati ad attività produttive, sono disciplinati da convenzione a norma della LR 56/77 art.53, ove comportino opere edilizie eccedenti la ristrutturazione parziale.
12. **Autorimesse.** È ammessa l'esecuzione di autorimesse a norma dell'art. 24, sempreché il rapporto complessivo di copertura sul lotto non superi il 40% al lordo degli edifici esistenti.

Art. 38 - Aree residenziali di completamento

1. Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno di nuova edificazione a completamento del tessuto esistente.
2. L'utilizzo edificatorio è subordinato a permesso di costruire, ovvero a SUE in caso di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono ammessi gli interventi previsti nella scheda di zona.
4. Per tali zone il PRGC intende consentire la conclusione del processo urbanistico dell'ambito urbano in cui sono inserite, anche al fine di agevolare la riqualificazione della zona e/o il regolamento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.
5. Le aree a servizi da prevedere nel permesso di costruire convenzionato negli SUE dovranno risultare il più possibile accorpate, non frammentate o dislocate incoerentemente e, comunque, secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Art. 39 - Aree residenziali di nuovo impianto

1. Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno abitativo di nuova edificazione convenzionata e privata. La loro individuazione è rivolta a configurare un assetto edilizio-urbanistico della città, atto a garantire un equilibrato sviluppo in rapporto alle nuove infrastrutture viarie previste.
2. L'utilizzo edificatorio è subordinato a preventiva approvazione di SUE

3. L'utilizzo edificatorio è in genere subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal PRGC e dagli strumenti urbanistici esecutivi.
4. I parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche tipologiche e quantitative, regolanti gli interventi e le prescrizioni particolari per ogni area, sono riportati nelle relative schede allegate.
5. Lo strumento urbanistico esecutivo deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il PRGC perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto. All'interno di dette aree saranno previste aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie.
6. Le previsioni di dettaglio operate dal PRGC, in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per i servizi pubblici e per l'arredo urbano, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
7. Nell'eventualità che le aree a servizi risultino superiori alle quantità previste dalla LR 56/77 art. 21, l'eccedenza dev'essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune, per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Per l'attuazione del Piano, senza che ciò comporti variante al PRGC. in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione.
8. Tale progetto guida dev'essere assunto dalla Pubblica Amministrazione, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del piano esecutivo proposto dai privati.
9. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.
10. Sono altresì consentite opere di recinzioni a giorno dei fondi con paletti infissi nel terreno e rete metallica.
11. Gli interventi attuati mediante SUE, sono attuati nel rispetto degli indici di area indicati nella scheda di dettaglio.
12. Nella previsione insediativa dovrà essere rispettato quanto previsto nel successivo art. 73, per quanto di competenza.
13. La proposta progettuale dovrà essere corredata da studio di inserimento ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali etc).

Art. 40 - Aree produttive esistenti e di riordino

1. Sono aree destinate all'industria e all'artigianato, che si attuano con permesso di costruire o anche con SUE in caso di ristrutturazione urbanistica, in cui sussistono alcuni lotti liberi con possibilità di ampliamento nei limiti dei rapporti di copertura ammissibili; in esse sono anche ammesse, nella misura del 35% della SUL dell'intera area, attività terziarie per servizi tecnici ed amministrativi; le tabelle allegate alle presenti norme stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi.
2. I mutamenti di destinazione d'uso, anche nel caso di rilocalizzazione o cessazione dell'attività, saranno consentiti per ciascuna singola area in base alle attività consentite.
3. E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle fino alla concorrenza del 50% del rapporto di copertura riferito all'intera area fondiaria.
4. Fermi restando i disposti dei precedenti commi del presente articolo, nel rispetto dei limiti di rapporto di copertura riportati nelle rispettive tabelle, fatto salvo quanto prescritto nell'ultimo capoverso del presente comma, valgono anche le seguenti prescrizioni:
 - l'incremento della superficie utile o di calpestio degli edifici esistenti, inclusi i piani interrati, non deve comportare una superficie totale utile lorda superiore al rapporto 2:1 con l'area libera del lotto
 - nel caso non sussistano ulteriori possibilità di ampliamento o insediative, per miglie delle condizioni di lavoro, applicando gli indici indicati nelle tabelle e nelle precedenti prescrizioni, sarà possibile realizzare un ulteriore ampliamento nella misura del 5% della superficie coperta, in aggiunta ad eventuali altri ampliamenti eseguiti nel rispetto degli indici medesimi.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento interno ed esterno (agli edifici esistenti), sostituzione edilizia, sono ammessi mediante permesso di costruire. Lo SUE è obbligatorio qualora l'area debba essere sottoposta a frazionamenti, che configurino una pluralità di lotti autonomi, in tale caso la superficie dell'intera area è da considerarsi territoriale.

6. La realizzazione di nuova superficie utile lorda (SUL), in queste aree, è subordinata alla dismissione ed alla sistemazione nell'area di intervento della quantità di aree a servizi, nella misura del 10% della superficie fondiaria virtuale, afferente l'incremento di SUL, per parcheggio di uso pubblico, ovvero alla monetizzazione della stessa secondo quanto previsto nell'articolo di dettaglio.
7. L'intervento di cui al precedente comma può essere subordinato alla stipula di una convenzione, che disciplini la dismissione delle aree ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico, la eventuale attuazione e l'uso di attrezzature di servizio, nonché la eventuale realizzazione di infrastrutture.
8. All'interno del lotto fondiario, di pertinenza degli edifici oggetto di intervento edilizio, devono essere realizzati parcheggi privati, convenientemente accessibili, secondo le quantità stabilite nell'articolo di dettaglio.
9. All'interno di queste aree, ai sensi della LR 56/77 s.m.i. art. 26 comma 1 lett. f bis è consentita la presenza di attività residenziali per la residenza del custode o del titolare fino ad una SUL di mq 150,00 per ciascuna unità produttiva con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.
10. Nella previsione insediativa dovrà essere rispettato quanto previsto nel successivo art. 73, per quanto di competenza.
11. La proposta progettuale dovrà essere corredata da studio di inserimento ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali etc).

Art. 41 - Aree produttive di nuovo impianto

1. Le aree vengono individuate per vocazione; esse sono suddivise in due subaree, in cui la seconda diverrà esecutiva al conseguimento della soglia dell'80% di edificato nella prima
2. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
 - impianti industriali e artigianali
 - servizi tecnici ed amministrativi di attività industriali ed artigianali
 - depositi e magazzini
 - attività terziarie di servizio all'industria e commercio
 - impianti tecnologici
 - una sola abitazione, con una superficie utile massima di 150 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda, con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva, ai sensi della LR 56/77 s.m.i. art. 26 comma 1 lett. f bis.
3. Le schede allegate alle presenti NTA stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi per tali aree.
Nella previsione insediativa dovrà essere rispettato quanto previsto nel successivo art. 74, per quanto di competenza.
La proposta progettuale dovrà essere corredata da studio di inserimento ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali etc).
4. Gli interventi edificatori dovranno essere attuati mediante SUE
5. Con lo SUE dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nella misura minima del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata, che dovrà essere reperita all'interno delle stesse aree urbanistiche.
6. La superficie utile lorda, ivi compresi i piani interrati non dovrà superare il rapporto 2:1 con l'area scoperta del lotto.
7. Le realizzazioni di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti od una superficie eccedente i 40.000 mq., sono soggetti alla preventiva autorizzazione regionale ex LR 56/77 art. 26 5° comma.
8. I nuovi insediamenti industriali devono essere attrezzati di impianti contro la produzione di inquinamento atmosferico ed acustico, nonché di impianto di trattamento per rifiuti solidi e liquidi.
9. La realizzazione di capannoni, dotati di carri-ponte, o di edifici di notevole impegno costruttivo dovrà avvenire previa indagine geotecnica di dettaglio nel rispetto del DM 11.03.88 e della Circ. PGR del 18.05.90 n°11/PRE.
10. I singoli lotti industriali dovranno essere dotati di parcheggi privati nella quantità stabilita nell'articolo di dettaglio.
11. Non è ammesso l'insediamento di attività industriali ed artigianali di produzione, moleste, nocive od inquinanti.
12. Tali aree si attuano esclusivamente mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica, in assenza del quale sono consentiti soltanto ampliamenti di impianti eventualmente già insediati fino al raggiungimento dal rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria.
13. L'attuazione dello SUE è ammessa anche con più comparti edificatori, con l'intesa che i proponenti dovranno rappresentare almeno il 51% della superficie territoriale complessiva ed impegnarsi alla esecuzione delle infrastrutture primarie per l'accesso ai lotti. Lo SUE dovrà, in ogni caso, essere esteso all'intera area ed in questo caso lo strumento urbanistico diventerà obbligatorio per le restanti proprietà non proponenti lo SUE

14. La viabilità di accesso allo SUE e le aree a servizio (dove non diversamente specificato) individuate in cartografia, sono da ritenersi indicative della soluzione che si intende adottare e potranno essere modificate in sede di presentazione dello SUE, in base ad effettive esigenze di migliorie funzionali di comparti edificatori e soltanto previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.
15. In queste aree deve essere destinata a parcheggi, a verde ed a servizi pubblici o di interesse generale per le imprese il 20% della superficie territoriale.
16. In fregio alle strade pedonali e veicolari dev'essere eseguita una piantumazione di alberi d'alto fusto; tale alberata con interasse massimo di ml 8.00, può anche essere interna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti.
17. Sono esclusi dall'altezza massima volumi tecnici quali ciminiere, torri di raffreddamento, piani di carico, silos, antenne, ponti mobili, strutture speciali, etc., la cui altezza è dettata esclusivamente da condizioni tecniche.
18. I lotti interessati da fasce di rispetto dovranno attenersi alle prescrizioni richiamate dalla LR 56/77 e smi art. 27.
19. La superficie dei lotti vincolata da fasce di rispetto sarà computata ai fini del calcolo della superficie fondiaria, quindi della superficie edificabile.
Nel caso di edifici con opere d'arte particolarmente impegnative o che prevedano l'utilizzo di carri ponte si richiede il rigoroso rispetto del DM 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini dei terreni" e l'adozione di metodi costruttivi atti ad aumentare i valori di resistenza al taglio.
20. Per le aree I.4.4, PR3 e PR4, nell'ambito degli studi di cui al comma 3 del presente articolo, tenendo conto che il comparto produttivo verrà a configurarsi come nuova Porta Urbana da Caluso, dovranno essere individuate idonee misure mitigative con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
 - la limitazione dell'impatto scenico percettivo mediante la salvaguardia delle visuali fruibili verso il versante collinare su cui sorge il Castello di Mazzè, nonché la ridefinizione di un corretto sistema di relazioni tra il comparto produttivo oggetto di edificazione e il contesto naturale limitrofo mediante adeguate opere a verde.
 - la scelta di caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici (altezza, forme, materiali, e linguaggio architettonico) privilegiando soluzioni che si discostino almeno in parte dai caratteri strutturali e compositivi standardizzati, che normalmente connotano gli involucri dei fabbricati produttivi e si collochino nel contesto interessato, richiamando la tradizione costruttiva locale, anche rivisitata in chiave contemporanea. Le colorazioni e i materiali di finitura dovranno prediligere tonalità scure e opache riferite al contesto di riferimento (scelte nella gamma dei colori delle terre e della vegetazione, quali grigi, marroni, verdi), tendendo a smaterializzare e ad attenuare la rilevanza percettiva dei volumi previsti dai principali punti di osservazione.

L'attuazione delle suddette aree I.4.4, PR3 e PR4 dovrà essere inoltre subordinata al rigoroso rispetto del Dlgs 152/06 e smi, dove prescrive l'individuazione di adeguate misure di compensazione aziendale. Tali misure, finalizzate a bilanciare gli impatti irreversibili delle nuove edificazioni previste, dovranno essere definite in sede di strumento urbanistico esecutivo, previa individuazione di idonee aree esterne agli ambiti I.4.4, PR3 e PR4, optando tra opere di rigenerazione e di miglioramento del sistema ambientale (deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione/ripristino ambientale di aree dismesse o degradate, gestione/miglioramento del patrimonio boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, potenziamento delle reti ecologica locale, interventi volti a mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario o alla sistemazione geologico-idrogeologica,...) e tra interventi di riqualificazione e di valorizzazione dell'assetto paesaggistico comunale (demolizione/mascheramento di elementi detrattori del paesaggio quali antenne, ripetitori, tralicci dismessi, recupero/riqualificazione dei nuclei di matrice storica e dei loro elementi connotativi e/o di ambiti degradati del tessuto delle periferie, recupero della rete sentieristica,...).

Art. 42 Annullato

Art. 43 - Aree produttive destinate all'attività agricola

1. Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, vi sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, precisamente (a titolo esemplificativo):
 - a) abitazioni per i coltivatori
 - b) stalle, porcilaie, edifici per allevamento
 - c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi,
 - d) serre, costruzioni e attrezzature per la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
 - e) costruzioni per l'artigianato di servizio all'agricoltura, riparazione e vendita di attrezzature e macchine per l'agricoltura

- f) impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili
 - g) impianti ludico-sportivi che per loro caratteristiche necessitano di essere ubicate all'esterno del centro abitato (ad esempio maneggi ippici e simili).
 - h) attività agrituristiche
2. In queste aree il PRGC si realizza con attuazione diretta; per le aree ricadenti in zone geologicamente compromesse e esondabili si rimanda la normativa prevalente di cui al Titolo VII.
 3. I permessi di costruire possono essere ottenuti, sulla base delle indicazioni delle presenti norme, dai proprietari, e dagli affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire stesso.
 4. I requisiti debbono essere valutati nel rispetto del Dlgs 60/98 art.1 c.3 lett. a, secondo le indicazioni di cui alla Circ. RP 13.07.98 n°10/AGA. L'edificabilità è consentita:
 - agli imprenditori agricoli professionali (ex Dlgs 99/04 e Dlgs 101/05 a titolo gratuito), così come specificato nel Dpr 380/01 art. 17 c.3 lett. a.
 - agli imprenditori agricoli non professionali, previa corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, ex Dpr 380/01 art. 16.
 - agli imprenditori agricoli non professionali (da certificare con dichiarazione sostitutiva di atto notorio di iscrizione alla Camera di Commercio nonché di titolarità di Partita IVA), è consentito per la conduzione dell'attività agricola:
 5. realizzare le opere di cui al punto a) del 1° comma a titolo oneroso
 6. realizzare le opere di cui al punto b) c) e d) del 1° comma del presente articolo a titolo gratuito
 7. Gli indici di edificabilità fondiaria di queste aree, fatti salvi gli interventi previsti alla lettera f), sono definiti in relazione alle destinazioni colturali, in atto o in progetto, dei terreni in misura di:

a) terreni a colture protette in serre fisse	0,020 mq/mq
b) terreni a colture orticole, floricole specializzate	0,017 mq/mq
c) terreni a colture legnose specializzate:	0,010 mq/mq
d) terreni a seminativo ed a prato permanente	0,007 mq/mq
e) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole in misura max 5 ha	0,004 mq/mq
 8. Le superfici utili lorde per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare una SUL di mq 500,00.
 9. La SUL edificabile per le nuove abitazioni rurali di cui al comma precedente va computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.
 10. Nel computo delle SUL realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui ai punti b) c) e d) del primo comma del presente articolo, le quali non devono superare il 30% della superficie del lotto su cui insistono; per la distanza dei fabbricati dai confini e la confrontanza valgono le norme generali.
 11. Per quanto riguarda le stalle, la loro distanza dalle abitazioni, dai confini delle aree residenziali e da qualsiasi costruzione di uso non agricolo, dovrà essere di almeno ml 20.00, la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di ml 10.00 riducibile a ml 0,00 qualora intercorra un accordo con i proprietari confinanti, che deve essere stipulato con atto pubblico di vincolo, trascritto anche a favore del Comune, con il quale il confinante si obbliga a rispettare la distanza di ml 20,00 per eventuali proprie future costruzioni (non destinate a stalle) da quella in progetto sul lotto adiacente.
 12. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
 13. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i mq 300,00.
 14. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di permesso di costruire.
 15. Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi riguardanti l'edificazione di edifici per l'abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei coltivatori, è subordinato a quanto previsto dalla LR 56/77 e smi art. 25 7° comma, e con gli obblighi e previsioni previsti dai successivi commi 8-9.
 16. All'atto di impegno di cui alla LR 56/77 art. 25 7° comma, deve essere allegata planimetria catastale con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'atto medesimo.
 17. La costruzione di fabbricati residenziali per attività agricole è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa
 - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione
 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie

- il rapporto di copertura rispetto al lotto in cui insistono i fabbricati, non deve superare il 30%
 - l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani o ml 7,50 e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a ml 5,00. e da altri edifici non meno di ml 10,00, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.
18. La costruzione di strutture tecniche aziendali (b,c,d,e) è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- non possono superare ml 7,00 di altezza, con esclusione degli impianti tecnologici o di silos
 - devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di permesso di costruire (tenuto conto del regime prevalente dei venti) e comprendere la prescrizione di piantumazione di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale
 - il rapporto di copertura, riferito al lotto su cui i fabbricati insistono, non può superare il 30%
 - la distanza minima dai confini per strutture aziendali non destinate a ricovero di animali è di ml 5,00 e da altri edifici non meno di ml 10,00.
19. Sono ammessi a titolo esemplificativo ma non esaustivo gli allevamenti di suini, sanati, bovini, equini, ovini, caprini, ittici, etc
20. Distanze da rispettare per gli allevamenti:
- | | | |
|--|----|---------|
| Allevamenti aziendali di suini e di sanati | | |
| dai confini | ml | 15,00 |
| dalla residenza del conduttore | ml | 20,00 |
| da altre residenze isolate | ml | 50,00 |
| da nuclei rurali | ml | 200,00 |
| da insediamenti non residenziali | ml | 100,00 |
| Allevamenti aziendali di altri bovini, equini, ovini e caprini, ecc | | |
| dai confini | ml | 10,00 |
| alla residenza | ml | 20,00 |
| da nuclei rurali | ml | 20,00 |
| da insediamenti residenziali | ml | 50,00 |
| Allevamenti industriali intensivi dalle aree residenziali: | | |
| avicoli e cunicoli | ml | 500,00 |
| Saranno comunque consentite, per l'ampliamento di attività esistenti al 31.12.2006, distanze inferiori ai valori suddetti, previa presentazione di un progetto di valutazione di impatto ambientale del nuovo insediamento, redatto da un agronomo, che dovrà essere favorevolmente verificato ed approvato dal Servizio Veterinario e di Igiene Pubblica dell'A.S.L., che accerti la compatibilità del sito rispetto al contesto urbano circostante | | |
| suinicoli | ml | 1000,00 |
| bovini | ml | 250,00 |
21. La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di atto di vincolo con il Comune, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.
22. La costruzione di impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili dovrà prevedere un progetto generale che valuti la mitigazione dell'impianto nei confronti delle aree circostanti e dei con visivi.
23. Nelle aree dissestabili, indicate nelle tavole di PRGC con apposita simbologia grafica, qualsiasi intervento, oltre la manutenzione ordinaria, deve essere subordinato a progetto unitario esteso all'intero fabbricato ed alle aree circostanti di pertinenza, con previsione di adeguate opere di assestamento a mezzo di allegato specifico studio geologico tecnico.
24. Per i nuclei rurali o case sparse, ricadenti nelle aree E, gli interventi dovranno essere orientati al recupero di migliori condizioni di abitabilità, di conservazione e di maggiore funzionalità per le attività agricole. Sono, quindi, consentiti:
- interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia, salvaguardando le caratteristiche tipologiche, i materiali originari e, ove necessario, valorizzando i caratteri ambientali.
 - recupero delle strutture parzialmente chiuse dei fabbricati principali mediante la loro chiusura, senza obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area richiesti per le nuove costruzioni. Qualora risulti dimostrata l'impossibilità o l'insufficienza del recupero di tali strutture parzialmente chiuse, o di altri spazi inutilizzati (ad esempio sottotetti) a fronte di documentate esigenze di ampliamento e/o di adeguamento tecnologico dell'abitazione del conduttore agricolo, è consentito, esclusivamente a tal fine ed ai sensi della LR 56/77 art. 25 comma 14, l'ampliamento dei volumi residenziali esistenti nella misura del 20% (del volume residenziale comprensivo delle parti chiuse e da chiudere per lo stesso uso abitativo), preferibilmente con allungamento in linea dei fabbricati esistenti.

- recupero delle strutture aperte dovrà rispettarne la differenziazione tipologico-architettonico dalle parti "civili" ed evitare la chiusura delle eventuali tettoie ad avancorpo antistanti i fienili, delimitate da soli pilastri senza chiusure laterali, che potranno essere parzialmente o totalmente demolite.
 - costruzione, nelle aree di pertinenza, di bassi fabbricati per attrezzature di servizio all'abitazione o all'agricoltura, qualora non possa attuarsi con il recupero di corpi di fabbrica preesistenti, dovrà essere attuata in modo da non pregiudicare il carattere originario dei fabbricati principali. staccando di norma i corpi aggiuntivi dai volumi preesistenti. Gli ampliamenti delle strutture o infrastrutture agricole dovranno avvenire nel rispetto del precedente 7° comma.
25. Per i fabbricati esistenti non più utilizzati per l'agricoltura, anche dopo la data di adozione del PRGC, si rimanda alle norme di dettaglio.
26. Ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica di compatibilità con il Piano d'Azione Nazionale (PAN) per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari" pubblicato nella GU 12.02.14.

Art. 43.1 - Aree di tutela ambientale

1. Sono le aree, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, anche ai fini della tutela degli abitati dall'inquinamento, le aree collinari di pregio colturale e/o sottoposte a vincoli a norma delle LL 1497/39 e 1089/39 e le aree soggette a dissesto, ad esondazioni o umide e pertanto non idonee alla presenza dell'uomo.
2. Il PRGC individua i centri aziendali di imprenditori agricoli professionali esistenti in tali aree alla data di adozione delle presenti norme, e per cui si applicano i disposti di cui al precedente paragrafo. Negli interventi ammessi è consentito occupare aree assoggettate a tutela ambientale entro una distanza radiale di mt 50 dagli edifici esistenti.
3. Non è ammessa la costituzione di nuovi centri aziendali di imprenditori agricoli professionali; è ammessa soltanto la realizzazione di piccoli locali di ricovero attrezzature ed animali non eccedenti i 200 mq per i fabbricati preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, in caso di riconversione del fabbricato principale alla attività agricola (imprenditori professionali e non).
4. In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.
5. La capacità edificatoria di tali aree, anche relativa alle infrastrutture, può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente paragrafo.
6. Per edifici esistenti ai margini delle aree di tutela ambientale è ammessa l'occupazione di tali aree per la realizzazione degli ampliamenti consentiti e nei limiti strettamente necessari.
7. Nelle aree di tutela ambientale individuate attorno agli aggregati di Casale, Tonengo e Mazzè è altresì consentita la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori alla attività di coltivazione (depositi di attrezzi e prodotti agricoli) di aziende agricole ubicate nei predetti aggregati con attività in atto al 31.12.06.

Art. 43.2 - Aree agricole di tutela edificatoria

1. Comprendono:
 - aree a protezione delle aree a destinazione insediativa residenziale.
 - le aree a destinazione agricola individuate agli effetti della L 431/85, anche ove non espressamente individuate nelle cartografie del PRGC.
2. In esse è ammessa la coltivazione dei fondi, ma non sono ammessi insediamenti di cui all'art. 43, comma 1,

Art. 43.3 - Aree agricole speciali (as 2)

1. Sono le aree contigue agli abitati, interessate da interventi edilizi episodici con diversa destinazione d'uso, ed i nuclei ed agglomerati abitati isolati, singole cascine e complessi edilizi di rilevante entità. Sugli edifici esistenti a destinazione extra-agricola, individuati dal PRGC, sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo.
2. È altresì ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del richiedente.
3. Interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente a norma del precedente paragrafo A e sono esclusi impianti per l'allevamento zootecnico intensivo, che non abbiano le caratteristiche di cui all'ultimo comma a2.3.

Art. 43.4 - Aree agricole improprie (as 3)

1. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo, nei limiti ivi definiti, anche per aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, ed inoltre:

Aree as 3.1: installazioni di impianti ed attrezzature tecniche di cui ai numeri 51, 76 e limitatamente al deposito, ai numeri 107, 123, 135, dell'elenco delle Industrie di 1^a classe a norma dell'art. 216 del TU delle leggi sanitarie (RD 1265 del 27.07.34).

In tali aree non è ammessa l'abitazione. L'installazione degli impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto per una distanza radiale da essi pari a mt 150; ove tale area di rispetto non sia direttamente asservita all'impianto, all'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegata dichiarazione di assenso dei proprietari con esplicita rinuncia alla realizzazione di nuove abitazioni nelle aree interessate, da trascriversi nei registri immobiliari.

Aree as 3.2: formazione di depositi ed accumuli di materiali a cielo aperto. L'autorizzazione è subordinata alla formazione di idonei accessi ed alla piantumazione di alberi ad alto fusto sul perimetro, quali cortina di occultamento visuale. Le aree possono essere recintate con manufatti che ne includono l'accesso. Il permesso è temporaneo ed oneroso in quanto l'attività ammessa presupponga un maggior carico sulle infrastrutture esistenti. Con l'autorizzazione può essere consentita la realizzazione di baracche e tettoie, per la guardia e protezione di materiali, nel limite massimo del rapporto di copertura del 25%.

È in ogni caso non ammessa la formazione di discariche o l'accumulo di materiali inquinanti.

L'autorizzazione è revocata prima della sua scadenza quando dall'attività svolta derivi pregiudizio, ad insindacabile giudizio del Comune, alla sicurezza della circolazione o all'assetto ambientale.

Aree as 3.3: **annullato**

Art. 43.5 - Aree agricole improduttive o a scarsa produttività (as 4)

1. Nelle aree agricole improduttive si applicano le norme di cui al precedente paragrafo A con le seguenti specificazioni:
2. gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi anche nei seguenti casi:
 - aziende ad esclusivo indirizzo zootecnico;
 - aziende dotate di impianti di depurazione propri o consortili aventi idonee caratteristiche, e prive di terreni di spandimento dei liquami.
3. Attorno agli impianti suddetti è istituita l'area di e in detta area dovranno essere impiantati alberi di medio e alto fusto per una distanza radiale non inferiore a ml 20 dal perimetro dell'area asservita agli impianti.
4. Per le attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli:
 - non si applica la limitazione di cui alla lettera d dell'articolo principale;
 - il rapporto di copertura è riferito unicamente all'area asservita all'impianto.
5. In ogni caso tali attrezzature dovranno essere al servizio di aziende agricole singole o associate, residenti in prevalenza nel territorio del PRGC o di Cooperative di produzione o di Enti Pubblici o assimilabili.
6. Per attività di cava, ove espressamente indicata dal PRGC con apposita simbologia si intende la concessione e la data con le procedure di cui alla LR 69/78 e Dpr 915/82.

Art. 43.6 - Aree degradate a recupero ambientale (as 5)

1. Si intendono aree degradate tutte quelle aree in cui, per qualsivoglia causa, il terreno risulti privo di copertura vegetale o recupero di un manto di vegetazione degradata ed in condizioni di squilibrio ecologico. In tali aree sono ammessi gli interventi richiamati dalla LR 32/82 secondo i criteri, le finalità e le caratteristiche della stessa espressi dalla LR 69/78. Le aree in oggetto, derivanti da vecchie cave, saranno recuperate con rilivellamento della zona in depressione, con riporto di terreno di coltivo, dissodamento, semina di erbe, piantumazione di alberi pregiati o autoctoni.
2. **Interventi di bonifica agraria.** Gli interventi di risplasmazione del territorio con sterri e/o riporti finalizzati al miglioramento della fertilità del fondo, sono assoggettati ad un progetto complessivo indicante le colture in atto, le colture in progetto, la collocazione dei materiali di risulta, nonché alla sottoscrizione di un impegno alla non commercializzazione del materiale di risulta ed alla stipula di polizza fideiussoria a garanzia del completo adempimento delle opere di riplasmazione previste, per un importo pari all'importo delle opere previste, con un minimo di € 50.000,00. Tale progetto avrà come allegato la Valutazione di Impatto Ambientale, finalizzata alla verifica dell'intervento nei confronti del territorio circostante.

3. La proposta progettuale dovrà essere corredata da studio di inserimento ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali etc).

Art. 43.7- Aree di interesse archeologico

1. Sono aree con caratteristiche peculiari, in cui nel tempo sono emersi reperti archeologici. Per l'utilizzo di dette aree dovrà essere presentato un Piano di Area, da sottoporsi al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, che tenga in considerazione le seguenti linee guida:
 1. Identificazione delle attività, agricole e non, ammesse
 2. Determinazione delle piantumazioni d'alto e basso fusto ammesse
 3. Modifiche delle attività in essere
 4. Identificazione degli spazi fruibili a livello turistico
 5. Sanzioni relative a discariche abusive
 6. Sistemazione delle aree da recuperare ambientalmente
 7. Criteri per la gestione di scavi, che dovranno avere parere preliminare e supervisione in corso d'opera da parte della Soprintendenza Archeologica

Art. 43.8 - Aree di sviluppo turistico (T)

1. Sono aree dedicate all'inserimento di attività turistiche (a titolo indicativo, ma non esaustivo, campo-volo, pista, golf, maneggio etc).

Per quanto attiene alle destinazioni a pista, dovranno essere escluse le piste fruite per attività motoristiche. In generale a tutte le altre tipologie di piste dovrà essere attribuita una classificazione acustica adeguata all'attività praticata, senza generare accostamenti critici.
2. In esse è ammesso:
 - abitazione del titolare dell'attività, con un massimo di 150 mq, con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità operativa
 - attrezzature e servizi (hangar, stalle, maneggi coperti, depositi, locali impianti etc.) con rapporto di copertura individuato nelle schede di area
 - locali di ristorazione
 - agriturismo e/o bed&breakfast, verificando gli indici di cui all'articolo principale
3. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
4. Rimangono fatti salvi gli obblighi di individuazione delle aree da adibire a parcheggio e verde ai sensi delle presenti norme di attuazione, **nonché delle dotazioni di standards urbanistici, da prevedersi ai sensi di legge.**
5. **Nella previsione insediativa dovrà essere rispettato quanto previsto nel successivo art. 75, per quanto di competenza.**
6. La proposta progettuale dovrà essere corredata da studio di inserimento ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali etc) e verifiche dell'impatto acustico.
27. Essa dovrà comprendere lo studio della gestione dell'area [procedura di "**Certificazione e gestione ambientale sostenibile**" con schemi tipo UNI EN ISO 14001 e GEO (Golf Environment Organisation)] e la verifica di compatibilità con il Piano d'Azione Nazionale (PAN) per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari" pubblicato nella GU 12.02.14.
28. **CAMPO VOLO.** Per quanto riguarda l'area adibita a campo volo si dettano le seguenti prescrizioni:
 - il progetto deve prevedere, tramite specifico elaborato grafico, interventi di potenziamento delle formazioni lineari di campo (siepi e filari alberati) che costituiscano operazione di ricucitura e riconnesione (sotto il profilo paesaggistico-ecologico) con il territorio agricolo circostante; deve contestualmente essere garantita la tutela delle formazioni lineari esistenti, a meno di documentate esigenze di sicurezza connesse all'attività di volo e alla funzionalità degli spazi di manovra, atterraggio e decollo dei velivoli;
 - gli spazi pertinenziali devono essere realizzati adottando soluzioni tecniche che non costituiscano riduzione e i livelli di permeabilità del suolo; ad eccezione di documentate esigenze di controllo delle acque e di eventuali inquinanti, non possono essere impiegate superfici cementizie o bituminose;
 - al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo libero, fatte salve le esigenze operative e di sicurezza dell'impianto, la realizzazione di nuovi fabbricati deve avvenire il più possibile in contiguità con le volumetrie esistenti.
 - **ai sensi della normativa vigente in materia di classificazione acustica, il campo volo, i suoi spazi pertinenziali e i suoi eventuali futuri ampliamenti dovranno essere collocati in una classe acustica idonea alle emissioni sonore connesse alle attività svolte (VI classe).**
29. **CAMPO GOLF.** Il progetto dell'intervento, nel valutare l'incidenza sul SIC "Mulino Vecchio", deve:
 - prevedere l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, indirizzando la realizzazione del campo verso criteri ecocompatibili;

- definire interventi di compensazione della sottrazione di habitat boscato, individuando aree funzionali a potenziare la connettività ecologica della zona circostante l'asse fluviale della Dora Baltea; gli elaborati di progetto devono comprendere una tavola che indichi la collocazione e le fasi di piantumazione degli alberi.
- porre particolare attenzione alla vulnerabilità della rete idrica superficiale e sotterranea, sia in riferimento alle eventuali necessità aggiuntive di captazione che in relazione all'utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari necessari alla realizzazione e alla gestione del campo da gioco;
- predisporre un piano di monitoraggio quantitativo e qualitativo delle acque, che preveda l'installazione di due piezometri posti a valle del campo e uno a monte, la cui installazione e il bianco devono essere eseguiti prima della realizzazione dell'intervento previsto;
- riferirsi specificamente alle Linee Guida della Federazione Italiana Golf in merito a: gestione della risorsa idrica, inserimento paesaggistico, tutela e potenziamento dei valori di biodiversità, rifornimento energetico, gestione dei rifiuti; (si richiamano a tale riguardo i criteri di certificazione GEO reperibili sul sito www.federgolf.it già sopracitati)

Zona a capacità edificatoria.

Per quanto attiene agli interventi edificatori nell'ambito appositamente individuato negli elaborati cartografici del Piano, dovranno essere previste specifiche misure compensative e mitigative, in coerenza con quanto disposto dal Dlgs 152/06 smi.

Le compensazioni, finalizzate a bilanciare gli impatti irreversibili delle nuove edificazioni previste, dovranno essere definite in sede di strumento urbanistico esecutivo, previa individuazione di idonee aree esterne alla zona di capacità edificatoria, ambientale (deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione/ripristino ambientale di aree dismesse o degradate, gestione/miglioramento del patrimonio boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, potenziamento delle reti ecologiche locali, interventi volti a mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario o alla sistemazione geologico-idrogeologica,...) e tra interventi di riqualificazione e di valorizzazione dell'assetto paesaggistico comunale (demolizione/mascheramento di elementi detrattori del paesaggio quali antenne, ripetitori, tralicci dismessi, recupero/riqualificazione dei nuclei di matrice storica e dei loro elementi connotativi e/o di ambiti degradati del tessuto delle periferie, recupero della rete sentieristica,...).

Le mitigazioni, da attuarsi all'interno della zona a capacità edificatoria, dovranno essere finalizzate a garantire la qualità morfologica e il corretto inserimento nel contesto paesaggistico del nuovo insediamento, con particolare attenzione a:

- limitazione degli eventuali impatti sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali più significative e ridefinendo in corretto sistema di relazioni tra l'area oggetto di edificazione e il contesto naturale limitrofo mediante adeguate opere a verde;
- scelta dei caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici (altezza, forme, materiali e linguaggio architettonico), privilegiando soluzioni coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea;
- impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle aree di pertinenza, tipologia aggregativa, orientamento, allineamenti o arretramenti, rapporto con la viabilità di accesso ai lotti, con la morfologia del luogo e con le aree limitrofe,...).

Modalità di taglio dell'impianto vegetale e arboreo esistente

Gli eventuali interventi di taglio accessori all'opera di ripristino ambientale e paesaggistico dell'area devono essere preliminarmente sottoposti al parere del Corpo Forestale dello Stato – Coordinamento provinciale di Torino, per quanto attinente agli aspetti concernenti il vincolo idrogeologico ex RDL 3267/23 – LR 45/89, il vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/04 – LR 20/89 e le norme forestali vigenti.

Modifiche alla morfologia del territorio - Movimentazioni di terra

La realizzazione dei percorsi di gioco deve essere eseguita con le minori alterazioni possibili della morfologia originaria dei luoghi, limitando allo stretto indispensabile movimentazioni di terra e modifiche che mutino in maniera sostanziale la percezione visiva dei luoghi; particolare attenzione deve essere posta, data la posizione del sito, alle problematiche di natura idraulica, anche in riferimento alle necessità di irrigazione dell'area. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo deve essere integrato da apposita relazione tecnica che illustri le quantità riferite ad eventuali movimentazioni di terra e le strutture e modalità irrigue riferite all'impianto.

Realizzazione dell'area a parcheggio e degli spazi esterni afferenti ai fabbricati

Le aree di parcheggio e gli spazi afferenti ai fabbricati di servizio devono essere realizzati, escludendo categoricamente l'utilizzo di manti bituminosi e cementizi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilità del suolo (marmette autobloccanti, superfici ghiaiose, etc.). Eventuali aree verdi (aiuole) devono essere realizzate in piena terra e prevedere la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive di natura autoctona.

L'utilizzo di superfici bituminose è consentito unicamente per la realizzazione della viabilità di accesso all'area di parcheggio, in derivazione dalla SP90.

Percorsi ciclo-pedonali provinciali

Il progetto deve prevedere, nell'ambito di intervento, la realizzazione del tratto di pista ciclabile individuato come dorsale provinciale sulle tavole del PTC2

Art. 44 - Aree per servizi pubblici (LR 56/77 art. 21)

1. Sono suddivise in aree per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo (S), per attrezzature sociali civili e religiose (di interesse comune) (Ac), a verde naturale attrezzato per l'infanzia e per lo sport (V), per parcheggi (P)
2. Le aree predette concorrono al conteggio della densità territoriale delle aree urbanistiche.
3. Nelle aree destinate a verde e parcheggio potranno essere installate infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità, nel rispetto delle norme specifiche in materia. Per motivi di igiene ambientale e di sicurezza per la salute dei cittadini, potrà essere rivista la collocazione di strutture e/o reti esistenti, in accordo con i gestori dei servizi, ovvero con provvedimenti del Sindaco, per la tutela della salute nel caso di emissione di valori non compatibili con quelli previsti dalle norme vigenti.
4. In queste aree il PRGC si attua per intervento edilizio diretto.
5. Su queste aree è consentito il mantenimento delle attività residenziale, produttiva, artigianale e agricola in atto al momento dell'adozione del PRGC, relativamente ai fabbricati preesistenti; sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento interno, relative all'attività in atto, con esclusione di ogni incremento esterno di superficie utile o ampliamento, nonché di variazioni di destinazione d'uso.
6. Fintanto che non saranno acquisite da parte dell'Amministrazione Comunale le aree a servizi in attesa della realizzazione dei servizi sono ammessi interventi a termine, della durata non superiore ad un anno, con le tipologie di cui agli artt. 11 e 12 delle presenti norme di attuazione, e solo nel caso di comprovate esigenze temporanee.
7. Nei casi di cui ai due commi precedenti deve essere stipulato un atto d'obbligo da parte del richiedente, da cui risulti che le opere e gli aumenti di valore dipendenti dalle opere stesse non costituiscono motivo di indennizzo in caso di esproprio o di applicazione della LR 56/77 art. 53.
8. Le aree a servizi possono inoltre essere destinate ad attrezzature culturali, sociali, associative, sportive e ricreative. La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.
9. **È fatta salva l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche per tutte le aree a standard urbanistico definite dalla LR 56/77 art 21 comma 1.**
10. **Per le aree a standard urbanistico di cui alla LR 56/77 art 21 comma 1, lettere c, d (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, nonché per parcheggi pubblici) la superficie permeabile minima dovrà essere pari al 70% della superficie complessiva del lotto.**
11. **Le aree a servizi Vp1, P6, s14.1, s14.2, dovranno preferibilmente essere destinate ad usi di superficie, limitando strutture edilizie stabili; l'eventuale edificazione di nuovi volumi, a salvaguardia del varco libero da edificato, dovrà essere concentrata in adiacenza agli edifici esistenti e non realizzare la saldatura del capoluogo con i nuclei frazionali.**

Art. 44.1 - Aree per l'istruzione "S"

1. Destinate alle attrezzature asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, non sono specificate per le dimensioni del Comune.
2. L'edificazione, regolata dalle leggi vigenti in materia, avverrà, se del caso, con variante specifica ex art. 17 c. 8.
3. La realizzazione di tali servizi spetterà all'Amministrazione competente in materia, ma può essere affidata in concessione ad Enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

Art. 44.2 - Aree per attrezzature civili, religiose e sociali di interesse comune "Ac"

1. Sono destinate ad attrezzature partecipative, amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e tecnologiche. La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale ad esclusione di quelle religiose.
2. La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in permesso di costruire ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte. Le attrezzature religiose sono di pertinenza delle organizzazioni ecclesiastiche e religiose per i compiti di istituto.
3. Le attrezzature tecnologiche (ad esempio: cabine elettriche, centraline telefoniche) sono realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (ovvero concessionari di pubblici servizi), secondo le esigenze tecniche del servizio, nel rispetto delle norme di legge in materia, regolanti gli interventi su tutto il territorio comunale.

Art. 44.3 - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport "V"

1. Le aree "V" sono riservate a spazi pubblici per la organizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zona verde, verde collettivo, e relative attrezzature per il gioco, ristoro relativo alle attività annesse, lo sport ed il tempo libero di cui all'art. 21 della LR 56/77.
2. In tali aree non sono consentite altre destinazioni, se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.
3. Il rapporto di copertura (RC) sarà uguale al 25% dell'area del lotto.
4. La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in permesso di costruire a enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.
5. Nelle aree destinate a verde pubblico è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
6. Sono regolate dagli standards edilizi sopra indicati anche le aree per servizi privati individuate cartograficamente dal Piano (maneggio, pesca sportiva, piscina, tennis), fatte salve situazioni già preesistenti in deroga a quanto previsto.

Art. 44.4 - Aree per parcheggi pubblici "P"

1. Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e futuro di spazi pubblici urbani di parcheggio, realizzabili oltre che a livello stradale anche a più piani sopra o sotto il medesimo.
2. La realizzazione di questi servizi spetta all'Amministrazione Comunale.
3. La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte. In particolare, a tale scopo, è ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse sotto il suolo pubblico; sotto le aree vincolate dal PRGC a verde pubblico od a parcheggio pubblico, previo convenzionamento con il Comune in cui sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area in superficie, vincolata a servizi, nonchè la sistemazione della stessa secondo il tipo di servizio previsto in superficie, in base alle indicazioni comunali.
4. Se prevista la realizzazione di aree a parcheggi da parte di privati con assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione, di cui all'articolo successivo, prima di autorizzare l'opera il Comune deve verificare, dando atto di ciò nella deliberazione di approvazione della convenzione, il rispetto del limite massimo complessivo di mq 7,00 per abitante prescritto alla LR 56/77 smi art. 21, 1° comma, punto 1. Per le aree ricadenti in ambito o soggette a normativa PSFF - PAI - circ./LAP, si rimanda alle norme specifiche comunque prevalenti.

Art. 45 - Affidamento in concessione di servizi

1. Nelle aree a servizi e nei casi ammissibili specificati ai vari articoli di dettaglio, l'Amministrazione Comunale può affidare la realizzazione di opere specifiche, nonchè la gestione degli impianti, a privati mediante contratto di concessione a termine.
2. Tale contratto avrà la durata massima di 40 anni, salvo che una dettagliata analisi economica determini proroghe per tempi di ammortamento superiori, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale stessa.
3. La stipula del contratto di concessione avverrà mediante convenzione che stabilisca, con le caratteristiche previste per i SUE, la eventuale cessione dell'area contestuale alla stipula, le caratteristiche generali dell'impianto, i tempi di esecuzione, il controllo pubblico sul servizio e uso dei locali da parte del Comune. Si dovranno altresì definire, le condizioni di cessione degli impianti al Comune, al decadere della concessione.
4. Ad avvenuta trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà essere rilasciato permesso di costruire per la realizzazione delle opere.

Art. 46 - Fasce di rispetto

1. A protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, dei fiumi e canali, delle opere di presa degli acquedotti, sono previste fasce di rispetto nelle quali devono essere rispettate le norme di seguito riportate.
2. Nelle fasce di rispetto di cui ai punti seguenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonchè le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi o di pubblica utilità. Le fasce di rispetto indicate in cartografia, sono solo indicative in quanto in sede di richiesta di interventi strutturali dovrà essere verificata la distanza in base ad un rilievo specifico del sito.
3. La superficie delle fasce di rispetto, se perimetrata all'interno delle aree assoggettate a SUE o PC convenzionato, concorrono al calcolo della superficie territoriale per i SUE o fondiaria per i PC.

Art. 46.1 - Cimiteri

1. La fascia di rispetto cimiteriale si estende intorno alle strutture per una profondità di 200 m misurata a partire dal muro di cinta. L'attuazione di eventuali interventi urbanistici ed edilizi, ubicati all'interno di tale fascia, è subordinata al rispetto della disciplina di cui alla LR 56/77 smi art. 27 commi dal 5 al 6 quinquies, nonché, a livello nazionale, dalle disposizioni del RD 1265 del 27.07.34 art. 338, come modificato dalla L 166/02.

Art. 46.2 - Acquedotto

1. Le zone di rispetto o di salvaguardia dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano, sono soggette alle norme vigenti sulla tutela delle acque, le cui prescrizioni e limitazioni si intendono integralmente richiamate. Si intende altresì recepita cartograficamente l'area di salvaguardia dei tre pozzi potabili presenti sul territorio comunale (denominati, rispettivamente, "P1" - codice univoco TO-P-06371, "P2" - codice univoco TO-P-06372, e "P3" - codice univoco TO-P-06373) definita, ai sensi del Regolamento Regionale n°15/R del 11.12.06, con la determinazione regionale n°348 del 14.08.15, pubblicata sul BUR n°47 del 26.11.15.
2. Nell'area di salvaguardia di cui alla determinazione n°348 del 14.08.15, si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dal Regolamento Regionale LR 61 del 29.12.00 smi (*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano*), n°15/R del 11.12.06 artt. 4 e 6, relativi rispettivamente alla zona di tutela assoluta ed alle zone di rispetto, ristretta e allargata.
3. Con le dovute cautele per il rispetto dei dettati normativi, le zone di rispetto possono essere sistemate a verde, per uso di svago e passeggio, in attuazione dell'individuazione di area a servizi effettuata dal PRGC, in alcune loro parti.
4. Nel caso di nuove edificazioni, nelle aree circostanti i pozzi, è richiesta specifica relazione idrogeologica che, partendo dallo studio idrogeologico sopra citato, indichi a livello progettuale le misure di prevenzione per la salvaguardia della qualità delle acque sotterranee.

Art. 46.3 - Corsi d'acqua

1. Il PRGC individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, come disposto dal Dlgs 490/99 art. 146 e norma i vincoli d'uso, come disposto dalla LR 56/77 art. 29.
2. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione primaria; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua e per il tempo libero. Sono ammesse altresì, infrastrutture pubbliche fatte salve le sistemazioni a verde sul perimetro dell'area a ridosso della viabilità esistente.

Art. 46.4 - Depuratori

1. Le fasce di rispetto per i depuratori fognari comunali, identificate graficamente nelle tavole di PRGC, dovranno essere di ml 100,00, misurati dall'area di recinzione dell'impianto.
2. Nelle fasce di rispetto non sono ammesse captazioni di falda superficiale freatica e profonda.
3. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione primaria; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua e per il tempo libero. Sono ammesse altresì, infrastrutture pubbliche fatte salve le sistemazioni a verde sul perimetro dell'area a ridosso della viabilità esistente.

Art. 46.5 - Elettrodotti - Metanodotti

1. Per gli elettrodotti valgono le normative specifiche, comprensive anche delle indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.03, L 36 del 22.02.01, DM 29.05.08) e regionali (LR 19 del 03.08.04 "*Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" smi). Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM 29.05.08), ai sensi di quanto previsto dalla L 36/01 art. 4 comma 1 lettera h, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
2. Per i metanodotti sono stabilite dalle norme di settore fasce di rispetto misurate ortogonalmente alla condotta, in cui sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal Decreto Interministeriale 16.04.08, inerente le opere e i sistemi di distribuzione e dal Decreto Ministero per lo Sviluppo Economico 17.04.08, relativo alle opere ed agli impianti di trasporto, e le loro eventuali future modifiche.

3. Le fasce di rispetto e le connesse limitazioni decadono anche nel caso di tratti di tubazioni inertizzate, fatta salva l'autorizzazione al permanere in sito delle stesse.
4. Rispetto alla loro rappresentazione cartografica prevale la misurazione eseguita sul campo.

Art. 46.6 - Ponti radio e ripetitori

1. Per l'installazione degli impianti radioelettrici, dovrà essere verificato il rispetto del Regolamento Comunale, redatto ai sensi della LR 19/04 e delle sue delibere attuative.

Art. 46.7 - Strade

1. Il PRGC indica nelle tavole di piano le fasce di rispetto delle sedi stradali di progetto ed esistenti nelle zone edificabili; al di fuori di esse non possono essere inferiori alle minime previste dalle vigenti disposizioni di legge, che si intendono qui integralmente riportate con valore prevalente, anche rispetto a inferiore determinazione cartografica.
2. Quanto non specificamente individuato in planimetria rimanda al Dlgs 285/92 smi (Nuovo Codice della Strada), al suo Regolamento Dpr n°495/92 e n°147/93, al DM 1404/68 artt. 2 e 4 e al DM 1444/68, art. 9. ed alle definizioni di sezione e ciglio stradali in essi contenute.
3. Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e/o per usi produttivi, artigianali, terziari e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, opere di urbanizzazione, installazione a titolo precario di chioschi e costruzioni, di impianti per distribuzione carburanti e impianti di pertinenza degli stessi o autonomi per lavaggio automobili, cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili, rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno ml 5,00, recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità. Sono anche ammessi parcheggi privati in superficie, non conteggiabili ai fini della L. 1150/42 art. 41 sexies così come modificato dalla L. 122/89 art. 2, la formazione di verde privato non conteggiabile ai fini delle prescrizioni delle presenti norme in merito al minimo di verde privato da riservare nella superficie fondiaria. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra devono sempre essere compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; lo devono in modo particolare in corrispondenza di incroci e biforcazioni.
4. L'ubicazione di chioschi, od altre installazioni consentite, devono rispettare le disposizioni dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada.
5. Gli edifici rurali ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto sono autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quelle dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Art. 46.8 – Aree di ricarica delle falde profonde

1. Per quanto attiene alle aree di ricarica delle falde profonde si richiamano i disposti della DGR 12-6441 del 02/02/2018 Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina Regionale ai sensi delle norme del Piano di Tutela delle acque, art. 24 c. 6, (approvato con DCR 117-10731 del 13.03.17, pubblicata su BUR n°6 del 08.02.18 smi)

Art. 47 - Tracciato delle strade di PRGC

1. Il PRGC indica nella cartografia i tracciati relativi ai sedimi della viabilità.
2. Tali tracciati potranno pertanto subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, e, in accordo, ove nel caso, con l'Amministrazione Provinciale, delegata alle strade statali dismesse dall'ANAS alla Regione Piemonte, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.
3. I tracciati.
4. Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino Variante al PRGC, purchè tali variazioni avvengano all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal Piano o in sede di Strumenti urbanistici esecutivi. In caso di variazione del tracciato, le fasce di rispetto riportate in cartografia, si intendono modificate in misura corrispondente; i sedimi stradali esistenti che risultano sostituiti con tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che saranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.
5. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità.

Art. 48 - Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione

1. I nuovi fili di fabbricazione, nelle aree edificate, relativi a nuovi edifici, ampliamenti e sostituzioni edilizie, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
2. -se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, il filo delle nuove costruzioni seguirà l'allineamento in atto
3. -se il sedime stradale è privo di marciapiedi e/o presenta larghezza inferiore a ml 7,00, le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dall'asse stradale di almeno ml 5,00
4. E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale per esigenze di decoro pubblico e per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre leggere rettifiche agli allineamenti stradali anche se tale rettifica non è indicata in PRGC.
5. Gli eventuali muri di fabbricati latitanti una nuova costruzione arretrata rispetto alla preesistente posizione, che si venissero a trovare scoperti in conseguenza all'intervento edilizio, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti architettonicamente a cura del responsabile dell'intervento.
6. Le zone di arretramento dei fabbricati, destinate alla viabilità ed alle Ferrovie, sono vincolate (fino a quando non sarà effettuato l'allargamento dell'infrastruttura) a verde privato attrezzato non edificabile e/o parcheggio. L'arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce la capacità edificatoria e la superficie coperta, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice di zona consentito. Il proprietario dell'area di arretramento, se privata, dovrà a sue spese, sistemare e mantenere decorosamente l'area stessa.
7. La sistemazione di strade private, aperte al pubblico passaggio o comunque a servizio di più di un edificio, deve prevedere, salvo impossibilità documentate, una larghezza della carreggiata di almeno ml 5,00 nel caso la larghezza in atto sia di dimensione inferiore ed i cigli della medesima strada non siano interessati da fili di costruzione esistente.
8. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.
9. Per le strade, nelle aree agricole, vicinali e consortili, anche se di uso e manutenzione pubblica, le distanze di arretramento si misurano dall'asse stradale e sono così fissate:

- per gli edifici	ml 7,00
- per i manufatti in genere (costruzioni diverse dagli edifici)	ml 6,00
- per le siepi, le alberature e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete)	ml 3,00

Art. 49 - Caratteristiche delle nuove strade

1. Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche delle nuove strade pubbliche e/o private che hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici, dovranno essere determinate in sede di progetto, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e della volumetria degli edifici che debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.
2. In assenza di specificazioni di P.R.G.C., la larghezza del nuovo sedime stradale non può essere inferiore a ml 6,00 misurata ai fili interni dei cordoli dei marciapiedi.
3. Strade interne di lottizzazioni residenziali:

- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi tra gli opposti fili dei cordoli dei marciapiedi	ml 6,00
- distanza minima tra le recinzioni	ml 9,00
4. Strade interne di lottizzazione produttiva-terziaria-commerciale:

- sezione minima utile della carreggiata	ml 10,00
- distanza fra le opposte recinzioni	ml 13,00
- distanza minima fra i fili di fabbricazione	ml 25,00
5. In sede di strumento urbanistico esecutivo tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola in cui si possa inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a ml 15,00 per le aree residenziali e ml 25,00 per quelle produttive.
6. Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i ml 100 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi, per le soste, intervallati tra loro a distanza non superiore a ml 50,00.
7. Le strade dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate delle relative canalizzazioni per i servizi a rete.
8. Comunque le nuove strade, sia private che interne ai lotti in cui siano presenti più di due unità residenziali dovranno avere sezione minima di ml 4,00 ed area che permetta la manovra di inversione al fondo del tracciato.

Art. 49 bis – Disposizioni relative ai beni paesaggistici presenti nel territorio comunale

1. Sul territorio comunale sono presenti i seguenti beni paesaggistici ex Dlgs 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” artt. 136 e 157:
 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante il lago di Candia sita nel territorio dei comuni di Candia, Caluso, Vische e Mazzè, DM 06.05.68.rif. Reg. A097;
 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di Mazzè, DM 03.02.69 rif. Reg. A110;
 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zona della Morena di Mazzè e dell'invaso artificiale della diga sul fiume Dora sita nei comuni di Mazzè e Villareggia, DM 01.08.85 rif. Reg. B075;

Le delimitazioni di tali aree sono individuare nelle schede A097, A110 e B075 del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, del PPR approvato con DCR 233-35836 del 03.10.17; tali schede costituiscono parte integrante delle norme di attuazione del presente PRGC.
2. Sul territorio comunale sono inoltre presenti i seguenti beni paesaggistici ex Dlgs 42/04 art. 142:
 - lett. b) fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia del lago di Candia da individuarsi in base ai criteri di cui all'Allegato C delle NdA del PPR;
 - lett. c) torrente Dora Baltea e fosso dell'Oriale con relativa fascia di 150 m dalla sponda da individuarsi in base ai criteri di cui all'Allegato C alle NdA del PPR;
 - lett. f) parco naturale del lago di Candia, riserva naturale del Mulino Vecchio e area contigua della fascia fluviale del Po, da individuarsi ai sensi della LR 19/09;
 - lett. g) territori coperti da foreste e boschi da individuarsi sulla base della loro effettiva consistenza applicando la definizione contenuta nella normativa statale e regionale vigente;
 - lett. h) zone gravate da uso civico individuate nella Tavola G6 “Usi civici”.

Sono da considerarsi tutelati ai sensi dell'art. 142 c. 1, lett. b del Dlgs 42/04 anche i territori della profondità di 300 m contermini alla cava allagata in regione San Pietro, qualora non risultino più attive garanzie fidejussorie o assicurative finalizzate all'attuazione delle opere di recupero ambientale, nonché i territori contermini ad altre eventuali cave allagate completamente esaurite e dismesse con perimetro superiore ai 500 metri, quando sia definitivamente conclusa l'attività di coltivazione e non siano più attive garanzie fidejussorie o assicurative finalizzate all'attuazione delle opere di recupero ambientale.
3. Sulle aree di cui al presente articolo le trasformazioni eventualmente ammesse sono subordinate, ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/04, ad autorizzazione della Regione, o del Comune delegato se dotato di Commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 148 del Dlgs 42/04, nei casi di cui alla LR 32/08 art 3, previo parere obbligatorio vincolante della Soprintendenza; non sono soggette ad autorizzazione le opere di cui al Dlgs 42/04 art. 149 “Interventi non soggetti all'autorizzazione” e di cui al DPR 31/17 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dell'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”, Allegato A.
4. Nel caso di liquidazione di un terreno gravato da uso civico, permane in ogni caso il vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/04 art. 142 c. 1 lett h, come previsto dalla L 168 del 20.11.17 art. 3 c. 3.
5. Costituiscono disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti sulle disposizioni eventualmente in contrasto contenute del presente PRGC le prescrizioni specifiche contenute:
 - nelle schede A097, A110 e B075 del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, del PPR
 - nel comma 11 dell'art. 14 (Sistema idrografico), nei commi 9 e 10 dell'art. 15 (Laghi e territori contermini)
 - nei commi 11,12 e 13 dell'art. 16 (Territori coperti da foreste e da boschi),
 - nei commi 7 e 8 dell'art. 18 (Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità) delle norme di attuazione del PPR.

Art. 49 ter – Beni culturali sul territorio comunale

1. Sono riconosciuti beni culturali le cose immobili e mobili di cui agli artt. 10,11 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/04 Parte II), a chiunque appartenenti, sottoposti a tutela attraverso provvedimento espresso e gli immobili aventi più di settanta anni, di autore non vivente, appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché a persone giuridiche private senza fine di lucro - ancorchè non puntualmente individuati dagli elaborati del PRGC – fino a quando non sia intervenuta la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice. Fuori dai casi di cui ai commi 1,2 e 3 dell'art. 21 del Codice, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorchè di manutenzione ordinaria, sui beni tutelati con espresso provvedimento o ai sensi della legge sopra richiamati, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi del comma 4 e 5 dell'art. 21 del Codice.

TITOLO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA. **Norme di specificità urbanistica**

Per ogni altra normativa si deve fare riferimento al Piano Comunale per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa

Art. 50 - annullato

Art. 51 - annullato

Art. 52 - annullato

Art. 53 - annullato

Art. 54 - annullato

Art. 55 - annullato

Art. 56 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1

1. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate di cui alla DCR 191-43026 del 20.11.12 art. 14, sono riconosciute, anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree in cui è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso di commercio al dettaglio di cui all'art. 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 30.
L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con i valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati; il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.
2. Vengono attualmente riconosciute le seguenti Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate L1:
 - "L1/1" in Mazze' capoluogo su viale Europa in centro abitato in area contigua a tessuto urbano consolidato e limitrofo a zone di espansione dei servizi pubblici di interesse locale (PEC r.21.4 / PEC r.21.16)
 - "L1/2" in Mazze' capoluogo su via Caluso in centro abitato in area costituente tessuto urbano consolidato identificato dallo strumento urbanistico quale T.i.c.a. 20.16, T.i.c.a. 20.14, a.20.3.
 - "L1/3" in frazione Casale, in centro abitato, nell'area indicata quale PEC r.13.8 compreso tra la via Rondissone, via Angelo Boero e via XXV Aprile), - "L1/4" in frazione Casale, in centro abitato, nell'area indicata quale T.i.c.a. 11.21.1,

Art. 57 - annullato

Art. 58 - annullato

Art. 59 - annullato

Art. 60 - annullato

Art. 61 Valutazione di impatto commerciale

1. Ai sensi del Dlgs. 114/98 art. 10, comma 1, lettera c) ed in applicazione del disposto di cui agli artt. 18, 19 e 20 della DCR 563-13414/99 della Regione Piemonte, l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A1.
2. La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita separata deliberazione consiliare, in attuazione del disposto di cui al comma 2 del soprarichiamato art. 20, sulla base delle risultanze che scaturiranno dagli ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del PQU di cui all'art. 15.
3. Fino all'adozione del provvedimento di cui al comma precedente, si intendono con il presente provvedimento espressamente prorogate e qui richiamate le disposizioni vigenti in sede locale adottate in applicazione della L 15 del 06.02.86.

Art. 62 Individuazione dei beni culturali e ambientali

1. Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali eventualmente individuati dal comune ai sensi della LR 56/77 smi art. 24, delle LL 1497/39 (Protezione delle

bellezze naturali) e 1089/39 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

2. Sono altresì sottomesse al rispetto delle prescrizioni eventualmente introdotte dal Comune nel piano regolatore generale o nel programma di qualificazione urbana o nel regolamento di polizia urbana al fine di salvaguardare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del Dlgs 114/98.

Art. 63 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali

1. Il PRGC e le relative varianti stabiliscono già, nel rispetto della LR 56/77 smi art. 21, primo comma, numero 3), lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.
3. Ai sensi della LR 56/77 art. 21, secondo comma, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'art. 21 della LR 56/77 smi, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 4 e dei commi 5 e 7; la restante quota può essere reperita in aree private.
4. **Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito della LR 56/77 art. 21, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3. Secondo le previsioni della specifica normativa di settore. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'art. 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'art. 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli, A.4), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3.**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N + N'$ (***)
	251-2500	
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)

G-CC4	OLTRE 18000	
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.		
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.		
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.		
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

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

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'art.14, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dalla LR 56/77 smi art. 21, primo comma, numero 3).

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

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

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 13, e ai fini del rilascio dei permessi o autorizzazioni edilizie. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della LR 56/77 smi, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della L 1150/42 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della L 122/89 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con Dpr 393 del 15.06.59).

Art. 64 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio soggiace altresì alle prescrizioni poste della DCR della Regione Piemonte 563-13414/99 artt. 26 (aree di sosta e verifiche sulla viabilità) e 27 (verifica di impatto ambientale) s.m.i., nonché a quelle eventualmente introdotte dal Comune al medesimo fine nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale, del programma di qualificazione urbana o del regolamento di polizia urbana.

Art. 65 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla LR 56/77 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del PC inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.
3. Le condizioni per il rilascio del PC sono dettate dalla LR 56/77 smi art. 26. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dal Dlgs 114/98 art. 9 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 8 dello stesso decreto.
4. I permessi o autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella DCR n°563-13414/99 smi e LR 56/1977 art. 26 smi.

TITOLO VII - NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER LA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Art. 67 - Pericolosità geomorfologica e soglie relative all'ambiente naturale

1. Con riferimento alla Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996 e alla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sono individuate le sottoelencate classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica. L'elemento di pericolosità e di rischio geologico¹ per i settori urbanizzati, assumendo per tali termini la definizione riportata al punto 1.1 della Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996 e della NTE del dicembre 1999 è rappresentato, per quanto riguarda il Comune, da:
2. Processi di tracimazione ed esondazione del fiume Dora Baltea su vaste aree individuate dalle alluvioni storiche e normate dalla perimetrazione delle fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Po
3. Problematiche del Canale irriguo Del Rotto accertate sulla base di verifiche idrauliche condotte ai sensi della Dgr n°64-7417 del 07.04.14 "*Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica*". Problematiche idrauliche puntuali del canale irriguo di Mazzè. Processi idraulici ad elevata energia dei rii effimeri drenanti in direzione del lago di Candia.
4. Processi di dinamica dei versanti (frane attive di località Rocca).

Art. 68 - Prescrizione di ordine generale per le NTA di PRGC

1. Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatoari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso o subire occlusioni parziali con riporti vari; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati. È consentito l'intubamento esclusivamente per l'estensione strettamente necessaria a garantire l'accesso carrabile al fondo o lotto privato.
2. Dove è previsto il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. (fascia B e C del PSAI) al fine di evitare possibili allagamenti, deve essere accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare danni nelle aree adiacenti;
3. In riferimento al PAI, si richiama il rispetto dei disposti delle NTA art. 18, comma 7, evidenziando inoltre che le NTA del PRGC non dovranno essere in contrasto con l'art. 9 delle NTA del PAI
4. Si ricordano le prescrizioni delle "*Norme tecniche per le costruzioni*" approvate con DM 17.01.18 (pubblicato nella GU n°42 del 20.02.18) evidenziando l'obbligatorietà di tali norme da applicarsi a tutte le opere pubbliche che private.
5. In ambito collinare è necessario che gli interventi di progetto riguardanti scavi, opere di fondazione e di sostegno siano verificati, sulla base di una specifica indagine geologica e geotecnica, in ottemperanza a quanto disposto dalle "*Norme tecniche per le costruzioni*" approvate con DM 17.01.18 (pubblicato nella GU n°42 del 20.02.18).
6. La relazione geotecnica dovrà contenere l'illustrazione del programma di indagine con caratterizzazione geognostica del sottosuolo in relazione alle finalità da raggiungere in funzione dell'importanza del progetto; la relazione dovrà essere corredata da una planimetria con le ubicazioni delle indagini, sia quelle appositamente effettuate che eventualmente quelle di carattere storico e di esperienza locale, dalla documentazione sulle indagini in sito e in laboratorio, dal profilo litologico e stratigrafico del sottosuolo, con localizzazione della falda idrica.
7. Per gli interventi edificatori su pendio, oltre ai punti 1 e 2 dovranno essere predisposti specifici elaborati di verifica attestanti che le opere siano realizzate senza apportare pregiudizio alla stabilità generale dell'area ed al suo contorno nonché la predisposizione di presidi idraulici circa l'allontanamento delle acque meteoriche e l'ubicazione dei punti di recapito.
8. Nelle aree collinari sprovviste di pubblica fognatura, la dove queste acconsentite, in aggiunta alla normale procedura autorizzativa prevista dalla normativa di riferimento è necessario acquisire documentazione tecnica che attesti la compatibilità dell'intervento di smaltimento con il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica del sito, ovvero proponendo soluzioni progettuali per renderla idonea.
9. È prevista una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m dall'orlo del terrazzo principale rappresentato negli elaborati G.1 Carta geologico – strutturale e G.2 Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore.

¹ Grado di pericolosità morfologica: valutazione in termini probabilistici dell'instabilità potenziale, indipendentemente dalla presenza antropica, di una certa area in funzione della tipologia, della quantità e della frequenza dei processi che vi si possono innescare

Rischio geologico: effetti dei fenomeni naturali di dissesto implicanti un costo socio economico da valutarsi in relazione all'indice di valore attribuibile a ciascuna unità territoriale.

10. A tutti i canali presenti sul territorio, eventualmente non rappresentati negli elaborati geologici e/o idraulici esaminati, ovvero, parzialmente individuati, siano essi naturali o artificiali, ivi compresi i cosiddetti "Principali fossati adacquatori di località Barengo", ove gli stessi risultassero caratterizzati da funzionalità idraulica anche se occasionalmente in concomitanza di eventi meteorici, o comunque riconducibili ad elementi idrogeologici di displuvio preferenziale caratterizzati da drenaggio significativo delle acque di corrivazione, eventualmente riconosciuti come tali anche a seguito di più accurati rilievi morfo-topografici della zona e/o risultanti da successive attività antropiche ed urbanizzazioni locali, s'intende associata una fascia di rispetto di almeno 10 m per sponda, da porre in classe IIIa, ovvero IIIb3 se edificati, di idoneità all'utilizzazione urbanistica, al fine di tutelarne la funzionalità idraulica a cui assolvono; per i tratti intubati, ovvero, caratterizzati da coperture, gli eventuali edificati soprastanti le stesse dovranno essere posti in classe IIIb4.
11. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico gli interventi che comportano modificazione o trasformazione d'uso del suolo sono soggetti al rispetto della normativa vigente (LR 45 del 09.08.89 e smi e Circolare n. 3/AMB del 10.09.18).
12. In caso di contrasto tra le norme definite nella Relazione geologica (cap. 13 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e cap. 14 Prescrizioni di ordine generale per le norme tecniche di attuazione del PRGC dell'elaborato G.6) e le norme di carattere geologico definite al titolo VII (Normativa paesistica-ambientale e per la pericolosità geomorfologica) delle NTA, le presenti si intendono prevalenti.

Art. 68.1 - Opere d'invaso private

1. In particolare, nel territorio comunale si prescrivono, con specifico riferimento all'art. 12 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI le seguenti norme per l'attuazione di presidi idraulici di contenimento degli apporti meteorici:
2. Entro ciascuna proprietà privata dovrà essere installato un serbatoio per l'invaso temporaneo delle acque pluviali. La capacità della cisterna dovrà essere proporzionale alla superficie coperta totale della proprietà, ivi comprese le coperture degli edifici e delle aree esterne di pertinenza, e calcolata per contenere la massima altezza di pioggia con durata di trenta minuti, prevista con ricorrenza cinquantennale
3. Per la definizione delle massime altezze di pioggia (h) sono state definite le curve di possibilità pluviometrica ($h = a \cdot t^n$) per diversi tempi di ritorno. Per la definizione dei parametri a ed n dei bacini si è fatto riferimento alla "Direttiva Pieni di Progetto", redatta dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, nella quale è stata definita una matrice dei parametri di pioggia a maglia 2x2 Km attraverso un'interpolazione dei dati puntuali alle singole stazioni di misura; con tale metodo, per un evento con ricorrenza cinquantennale, la curva di possibilità climatica $h = 55.22 \cdot t^{0.257}$, per una durata di pioggia di 30 minuti, genera un'altezza di pioggia di circa 47 mm, pari a 0,047 mq/mc di superficie coperta. Per esempio, una proprietà con 200 mq totali di superficie impermeabile dovrà dotarsi d'una cisterna con capacità utile di almeno 9,4 mc.
4. La cisterna deve avere scarichi di troppo pieno e di fondo, recapitanti nelle opere d'invaso condominiali. Lo scarico del fondo deve essere dimensionato per diluire lo svuotamento della cisterna colma in un periodo di almeno 12 ore, e deve restare sempre aperto, senza possibilità di chiusura. Per rallentare lo svuotamento, è opportuno che la cisterna sia dimensionata con ampia superficie di base ed altezza ridotta.
5. Nei casi in cui le acque superficiali possano convogliare un carico di torbida e detriti fluitati, la cisterna deve essere dotata di griglie filtranti e di camera di sedimentazione. L'opera deve inoltre essere provvista di pozzetto d'ispezione e manutenzione
6. A discrezione della proprietà, oltre alla capacità utile d'invaso, la cisterna può anche conservare una riserva d'acqua per uso domestico. Questa riserva può essere ed esempio trattenuta in una camera di sedimentazione traboccante nella camera d'invaso.

Art. 68.2 - Opere d'invaso condominiali

1. In particolare, nel territorio comunale si prescrivono, con specifico riferimento all'art. 12 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI le seguenti norme per l'attuazione di presidi idraulici di contenimento degli apporti meteorici:
2. Per l'invaso temporaneo delle acque pluviali raccolte dalle superfici comuni (strade, marciapiedi, passaggi pedonali, parcheggi, aree di ricreazione, ecc...) è necessario inoltre installare alcuni serbatoi ubicati in aree condominiali.
3. Questi serbatoi, da progettarsi con gli stessi criteri appena esposti, possono essere ad esempio così localizzati:
 - cisterna superiore, nella quale recapitano i deflussi della eventuale viabilità superiore e gli scarichi delle proprietà soprastanti;

- cisterna inferiore, nella quale recapitano i deflussi della viabilità inferiore, gli scarichi delle rimanenti proprietà e quelli della cisterna superiore, a sua volta, queste cisterna scarica finalmente nella pubblica fognatura le acque di raccolta dell'intera area d'insediamento, In varie fasi debitamente filtrate e decantate
- 4. A discrezione del condominio, oltre alle capacità utili d'invaso, anche queste cisterne possono conservare riserve d'acqua per usi comuni. Queste riserve possono essere ad esempio trattenute in una camera di sedimentazione traboccante nella camera d'invaso.

Art 69 - Individuazione dei vincoli ambientali - Normativa di riferimento

Tutela dei corsi d'acqua

- R.D. n. 523 del 25/7/1904 e s.m.i.
- Circ. del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998, n. 14 LAP/PET.
- Decreto legislativo 11 maggio 1999

Tutela di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile

- Dlgs 11 maggio 1999 n° 152 (G.U. – S.G. n°124 del 29/05/99).
- Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome. Accordo 12 dicembre 2002 "Linee guida per la tutela delle qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 del Dlgs 11.05.1999 n° 152. (G.U. serie generale n. 2 del 3.1.2000)

Attività estrattive

- LR n° 69/1978
- LR n° 44/2000
- Documento di Programmazione delle Attività Estrattive della Regione Piemonte (BUR n°16 del 18.04.01)
- Deliberazione n°1/96 dell'Autorità di Bacino del fiume Po approvata con DM. 24.07. 98.

Art. 70 – Classe I

1. Porzioni di territorio, edificate e non, dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Corrispondono all'alto terrazzo del fluvioglaciale Rissiano di aperta pianura, e delle aree subpianeggianti inframoreniche dell'apparato collinare (settore di Barengo, C.na Motta).
2. In tale aree gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del DM 14.01.08.

Art. 71 – Classe II

1. Porzioni di territorio edificate e non della fascia di raccordo ai rilievi collinari a moderata acclività, e dei ripiani terrazzati posti ad Est dell'abitato e di Casale e di Torino Nuovo nonché le aree attigue ai principali canali irrigui dove gli elementi morfologici limitanti l'edificabilità sono di scarsa entità e di peso modesto. Le limitazioni alle scelte urbanistiche sono facilmente superabili mediante l'adozione di opportuni accorgimenti tecnici esplicitati a livello del singolo lotto edificatorio ed ispirati al DM LLPP 11/3/88.
2. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante le aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perofluvia- li dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compresi tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, nonché caratterizzate da processo areale EmA in atto, dovrà essere supportato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quantoprevisto dal DM 17.01.18, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove l'ambito da esaminare non risultasse espressamente riconducibile alle verifiche delle tratto d'alveo e delle sezioni di deflusso eventualmente contenute negli elaborati geologici esaminati; in ogni caso, quand'anche si prendessero a riferimento le analisi sui corsi d'acqua eseguite nell'ambito degli studi di compatibilità idraulica per l'adeguamento del PRGC al PAI, le verifiche sulle condizioni di dissesto locale dovranno essere aggiornate ed implementate nei casi in cui nel frattempo intervenute modifiche del contorno ipotizzate come dati di input nelle simulazioni idrauliche disponibili, e/o sia cambiato l'assetto idraulico del corso d'acqua, per sopraggiunti fenomeni di erosione/sovralluvionamento/ostruzione delle sezioni d'alveo da parte della vegetazione infestante ecc., rispetto alla morfometria della tratta d'alveo considerata all'atto delle analisi pregresse, e/o siano stati successivamente giudicati/risultati insufficienti/inadeguati gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua realizzati e/o previsti. Ove si procedesse alla redazione di nuovi studi, ovvero all'aggiornamento/integrazione di quelli esistenti nei casi su esposti, le analisi dovranno essere effettuate secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi. Verificando, con opportuna cautela, la capaci-

tà di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

3. Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì della presenza, soprattutto in prossimità delle aree urbanizzate, di eventuali criticità per le quali necessitano di interventi di difesa e/o adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessaria, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla rogantizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i affenti/i
4. Per gli edifici posti e/o previsti in prossimità dei canali irrigui, nel rispetto della norma precedente, gli eventuali piani interrati vanno realizzati con impermeabilizzazione delle pareti e con soglia di accesso rialzata di 30 cm rispetto al p.c. originario e con predisposizione rialzata a parete degli impianti tecnologici.
5. Nei settori collinari l'urbanizzazione delle aree deve avvenire con minima modificazione delle condizioni morfologiche naturali e definita sulla base di valutazioni emerse dalla rigorosa osservanza del DM 14.01.08. I progetti edificatori devono essere supportati da approfondite indagini geognostiche e geotecniche e da verifiche di stabilità generale dell'insieme opera-pendio che individuano e documentano come le modalità di intervento non incidano sulla stabilità dell'area. Deve essere documentata, con apposito progetto, la modalità di attivazione del presidio idraulico per il solo allontanamento delle acque piovane provenienti dalle superfici impermeabili che, in nessun caso devono essere lasciate defluire lungo il pendio. Per le aree collinari sprovviste di pubblica fognatura, nelle quali i sistemi di smaltimento delle acque reflue chiarificate avvengono nel sottosuolo, in aggiunta alla normale procedura autorizzativa prevista dalla normativa di riferimento, è necessario acquisire specifica documentazione tecnica che attesti la compatibilità dell'intervento con il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica del sito, ovvero soluzioni progettuali per renderla idonea.
6. Nel settore ubicato a nord della SP 593 e ad est dell'orlo di terrazzo secondario, interessato dal deflusso preferenziale delle acque piovane (Valle della Motta) è fatto divieto di realizzazione di piani interrati.

Art. 71.1 – Classe II A

1. Ambito di pianura posizionato allo sbocco della Valle della Motta interessato da problematiche di deflusso delle acque superficiali convogliate lungo la viabilità provenienti dall'apparato collinare (settori topograficamente depressi) e da rigurgito di acque fognarie.
2. **Sbocco valle della Motta**
 - Realizzazione del piano terreno abitabile (piano di calpestio) ad un'altezza di 50 cm rialzata rispetto alla quota topografica media naturale dell'area edificabile; quote inferiori sono consentite nel caso siano validate da verifiche idrauliche tarate sullo specifico contesto topografico. Detta documentazione è parte integrante degli atti progettuali.
 - Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, è fatto divieto di realizzare piani interrati.
 - Per gli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati, non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso se non a favore della formazione di spazi destinati a pertinenza dell'edificio principale.

Art. 71.2 – Classe II B

1. Settore collinare della Rocca di Mazzè adiacente all'esteso ambito edificato in classe III B4 prospiciente la scarpata morfologica in naturale arretramento con processi franosi che coinvolgono il versante degradante verso la Dora Baltera. Area di tutela idrogeologica ai fini dell'utilizzo edificatorio.
2. In Classe IIB valgono le seguenti prescrizioni
 - sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, completamenti, cambi di destinazioni d'uso e recupero degli edifici esistenti ai fini abitativi. Da escludersi la realizzazione di nuovi edifici
 - non è consentito lo scarico di acque reflue chiarificate nel terreno
 - predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un presidio idraulico volto a intercettare e regimare il deflusso idrico delle acque piovane drenanti sul sedime stradale.

Art. 71.3 – Classe II D

1. Area di proprietà comunale identificata al F. 32 mappali 93, 94,95,97,102,187,188 e costituente il sito degradato della ex discarica di inerti di località Boschetti oggetto di osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzè ai fini di un utilizzo per produzione energie rinnovabili. Su

detta area sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al recupero ambientale dell'area degradata, come il progetto di un impianto fotovoltaico. Sono esclusi di fatto strutture o manufatti pubblici che comportino presenza continua o temporanea di più persone, se non nella misura necessaria per la sola presenza degli addetti al funzionamento degli impianti.

Art. 72 – Classe III

Norme generali

1. Con riferimento alla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regionale 7/LAP del dicembre 1999, punto 6.3 “Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree pericolose” non devono essere consentite cambi di destinazione d'uso che implicano un aumento del rischio. Solamente nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi solo a seguito di indagini puntuali che dettagliino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi mantenutivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.
2. Nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regionale 7/LAP del dicembre 1999, al punto 7.3 “Incremento del carico antropico”, vengono fornite indicazioni operative in merito alla impossibilità di aumento in assenza di adeguati interventi di mitigazione del rischio. Fatte salve situazioni di grave pericolo si ritiene corretto accettare accoglibili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, ancorchè gli adeguamenti igienico funzionali quali il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc) escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.
3. Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla DGR n°64-7417 del 07.04.14 (Indirizzi procedurali e tecnico in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica), allegato A, paragrafo 7 (Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico) e relativa tabella sinottica.
4. Con riferimento al punto 7.7. della Nota Tecnica esplicativa alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999, “Significato degli interventi di riassetto di carattere pubblico” (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non ..) possono essere realizzate da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico, e dovranno fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
L'eliminazione e/o riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni in tutte le aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di PRGC, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui alla Circolare PGR 7/LAP/96 paragrafi 7.6 e 7.10 e relativa NTE/99.
5. Ai sensi della Deliberazione n.10/2009 dell'Autorità di Bacino del fiume Po del 22.07.09 nei territori di cui alle classi III è consentita l'attività di produzione di energia elettrica in quanto servizio pubblico essenziale ai sensi degli art. 9, comma 5 e 38 delle Norme di Attuazione del PAI.

Art. 72.1 – Classe III A

1. Corrisponde a porzioni di territorio non edificate o con edifici sparsi, sia di pianura alluvionale che collinare, dove gli elementi di pericolosità geomorfologica ed idraulica sono tali da escludere ogni utilizzo ai fini edificatori. Rientrano in detta classe i settori di pianura alluvionale ricadenti nelle fasce fluviali A e B e parte della C del PAI relative al fiume Dora Baltea, gli ambiti dei rii collinari, i settori ad acclività elevata ed i versanti con aree boscate o colture agricole che assolvono funzione di salubrità ambientale e di prevenzione dei processi degradatori.
2. In tutte le aree ricadenti in classe III A non sono consentite nuove costruzioni. Gli interventi sia pubblici che privati devono avere caratteri di mera manutenzione del patrimonio urbanistico esistente o di miglioramento della funzionalità abitativa purché non comportino aumento del carico antropico. Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione, miglioramento e potenziamento della rete di canalizzazione irrigua e degli impianti di depurazione esistenti nonché le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, che devono essere comunque autorizzate previo parere vincolante dei competenti Servizi Tecnici Regionali. Per l'area della piana alluvionale della Dora Baltea e degli ambiti boscati dei rilievi collinari, vista la valenza ambientale e gli aspetti ricreativi e di loisir che dette località svolgono nell'ambito di un piano organico a finalità pubblica, è ammessa la realizzazione di piste ciclabili, di

sentieri natura, di parcheggi a raso e iniziative di attività ricreativa che non prevedano opere fisse inamovibili.

3. Nelle aree di pianura ricadenti in Classe IIIa valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. per le aree interne alle fasce fluviali A e B vale quanto previsto agli artt. 29, 30 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.
 - b. Per gli edifici sparsi in ambito collinare, marginale al contesto urbano, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la demolizione. Ulteriori possibilità edificatorie, senza aumento del carico antropico, potranno essere consentite a seguito di uno studio di compatibilità geomorfologica, comprensivo di indagini geologiche e geotecniche, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnico per la loro mitigazione;
 - c. Sono consentiti gli interventi di adeguamento igienico-funzionale, che richiedono ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq senza comportare incremento in pianta della sagoma edilizia esistente;
 - d. Qualora fattibile dal punto di vista tecnico, in fascia B del PAI (piana alluvionale della Dora Baltea) è ammessa la realizzazione di ampliamenti comportanti anche aumenti di superficie o volume interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. In questo caso, oltre a quanto previsto dal DM.14.01.08, gli interventi sono condizionati, a livello di singola concessione edilizia, alla esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologico-tecnica ed idraulica mirati a definire le condizioni di pericolosità e di rischio su un intorno significativo e a prescrivere gli accorgimenti tecnici per la loro mitigazione (art. 39.4 Norme di Attuazione del PAI e art. 6.2 Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regione Piemonte 7/LAP del dicembre 1999);
 - e. Per le aree collinari, qualora fattibile dal punto di vista delle condizioni del dissesto idrogeologico, sono possibili, in assenza di alternative praticabili e ad esclusione di ambiti in dissesto, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli interventi sono condizionati, a livello di singola concessione edilizia, alla esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologico-tecnica ed idraulica mirati a definire le condizioni di pericolosità e di rischio su un intorno significativo e a prescrivere gli accorgimenti tecnici per la loro mitigazione (art. 6.2 Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. Regione Piemonte 7/LAP dic. 99);
 - f. Nei settori collinari sprovvisti di pubblica fognatura, nei quali i sistemi di smaltimento delle acque reflue chiarificate avvengono nel suolo o nel sottosuolo, in aggiunta alla normale procedura autorizzativa prevista dalla normativa di riferimento è necessario acquisire documentazione tecnica che attesti la compatibilità dell'intervento con il mantenimento delle condizioni idrogeologiche del sito, ovvero soluzioni progettuali per renderla idonea;
 - g. Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e di miglioramento delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, delle piste legate alla attività agricola, nonché le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili (DGR 18-2555 del 09.12.15 "Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione della LR 56/77 art. 31" ai sensi della LR 3 del 11.03.15 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione del Allegato A alla DGR 64-7417 del 07.04.14, parte I paragrafo 7);
 - h. Possono concorrere alla realizzazione degli interventi di riassetto pubblico, alle indagini geologiche e geognostiche di approfondimento del quadro conoscitivo del dissesto anche i soggetti privati, purché l'approvazione complessiva del progetto, il collaudo delle opere o la validazione dei dati delle indagini geognostiche siano di competenza dell'ente pubblico;
 - i. Viene definita una fascia di inedificabilità di 10 m a lato delle sponde dei principali canali irrigui.

Art. 72.2 – Classe III A1

1. Ambito morfologico della piana alluvionale della Dora Baltea per lo più ineditato o con singoli edifici sparsi, in parte ricadente esternamente alla fascia fluviale C del PAI ed esteso sino al terrazzo morfologico. Aree con possibilità di interventi edificatori convenzionati di pubblico interesse. Gli interventi edilizi. Di tipo convenzionato, sono possibili a seguito di indagini che ne valutino la fattibilità, da definire in future varianti di piano;
2. Qualora fattibile dal punto di vista tecnico, è ammessa la realizzazione di eventuali ampliamenti comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente collocabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda stessa ad esclusione degli ambiti di dissesto. Gli interventi sono condizionati, a livello di singola concessione edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geolo-

- gico-tecnica ed idraulica mirati a definire le condizioni di pericolosità e di rischio su un intorno significativo e a prescrivere gli accorgimenti tecnici per la loro mitigazione
3. Nelle aree sprovviste di pubblica fognatura, nelle quali i sistemi di smaltimento delle acque reflue chiarificate avvengono nel suolo o nel sottosuolo, in aggiunta alla normale procedura autorizzativa prevista dalla normativa di riferimento è necessario acquisire documentazione tecnica che attesti la compatibilità dell'intervento con il mantenimento delle condizioni idrogeologiche del sito, ovvero soluzioni progettuali per renderla idonea;
 4. Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e di miglioramento delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, delle piste legate alla attività agricola, nonché le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili (DGR 18-2555 del 09.12.15 "*Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione della LR 56/77 art. 31*" ai sensi della LR 3 del 11.03.15 "*Disposizioni regionali in materia di semplificazione*" e sostituzione dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07.04.14, parte I paragrafo 7). Possono concorrere alla realizzazione degli interventi di riassetto pubblico, alle indagini geologiche e geognostiche di approfondimento del quadro conoscitivo del dissesto anche i soggetti privati, purché l'approvazione complessiva del progetto, il collaudo delle opere o la validazione dei dati delle indagini geognostiche siano di competenza dell'ente pubblico;
 5. Per i casi sopra esposti andrà sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI adottate con Deliberazione Comitato Istituzionale n°18 del 26.04.01 e approvate con DCP. del 24.05.01.
 6. Per il settore compreso nella fascia fluviale B valgono le norme definite dalle Norme di Attuazione del PAI artt. 30 e 39 e, solo se più restrittive, le norme della classe di sintesi definita dal PRGC.

Art. 72.3 – Classe III B2

1. Porzioni di territorio edificate caratterizzate da pericolosità media-moderata o da condizioni geotecniche limitanti l'edificabilità. Comprende il settore collinare tra via Possoglio e il soprastante canale di Mazzè, un tratto di via Ponticello e l'area a ristorante a margine della strada statale in località Diga di Mazzè in quanto posta immediatamente all'esterno della fascia C del Piano Stralcio delle fasce fluviali del fiume Dora Baltea.
2. Nel settore di via Possoglio, l'edificabilità è condizionata alla realizzazione di un piano di interventi anche non strutturali quali la verifica della avvenuta periodica manutenzione del canale di Mazzè. Con l'avvio e l'attuazione del piano di interventi, alle nuove edificazioni si applicano le prescrizioni di cui alla classe II, in coerenza con quanto definito dalla DGR 64-7417 del 07.04.14 "*Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica*", Allegato A paragrafo 7 ("*Criteri indicativi per la determinazione del carico antropico*") e relativa tabella riassuntiva allegata. A seguito della realizzazione degli interventi previsti dal cronoprogramma, la classe IIb2 non deve intendersi riclassificata in una classe II. Per tutti gli interventi privati sopra elencati, vale quanto indicato al punto 18.7 delle NTA del PAI.
3. Il piano di interventi, costituisce un documento tecnico di:
 - a. per le aree edificate sottostanti al canale irriguo di Mazzè verifica delle condizioni di officiosità del canale e delle condizioni di manutenzione delle sezioni d'alveo; verifica della presenza di depositi lignei o terrosi in particolare sui manufatti di attraversamento. Se necessario, specificazione degli interventi di mitigazione della pericolosità.
 - b. per l'area edificata in classe IIb2 di via Ponticello, compresa nelle osservazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale (in origine classe IIb1), è possibile il solo cambio di destinazione d'uso ed ampliamento funzionale dell'edificio esistente con redazione di specifico documento geologico-tecnico che definisca interventi di presidio idraulico di regimazione delle acque piovane e le modalità di manutenzione dei medesimi. **Non è amessa la realizzazione di locali seminterrati e interrati.**
 - c. annullato
4. L'utilizzo urbanistico dell'area è condizionato alla realizzazione degli interventi consistenti in un presidio idraulico a monte della SP atto ad intercettare e regimare le acque piovane drenanti dai rilievi collinari.
5. Per l'area ricettiva in classe IIIB2 di località diga di Mazzè sono ammesse nuove edificazioni od ampliamenti strettamente connesse all'attività ricettiva da realizzarsi a norma del DM 14.01.08 e subordinata alla predisposizione di un documento tecnico che descriva in dettaglio le opere di presidio idraulico esistenti o previste verosimilmente legate ai lavori di riassetto e di protezione della centrale idroelettrica. E' fatto divieto di realizzare piani interrati.

Art. 72.4 – Classe III B3

1. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica, idraulica e di rischio, derivanti quest'ultima dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto

territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Ricadono in detta classe le porzioni di territorio così definite:

- a. ambito collinare e di pianura - settori edificati situati ai margini o ricoprenti i principali canali irrigui;
 - b. ambito di pianura della Dora Baltea: settori edificati interni alle fasce A e B del fiume Dora Baltea; settori edificati situati a valle del Canale del Rotto, a margine dei principali canali irrigui o ricoprenti tratti intubati;
 - c. **area turistica-ricettiva di località Barcaccia lungo la sponda del lago di Candia.**
L'utilizzo urbanistico dell'area è condizionato alla realizzazione degli interventi consistenti in un presidio idraulico a monte della SP, atto ad intercettare e regimare le acque piovane drenanti dai rilievi collinari (cfr art. 72.3 comma 4) "*Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica*", Allegato A paragrafo 7 ("*Criteri indicativi per la determinazione del carico antropico*").
2. **annullato**
 3. sono consentiti interventi edificatori che non aumentino il carico antropico (opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, realizzazione di pertinenze agli edifici esistenti quali parcheggi a raso, box-autorimesse e semplici manufatti per deposito e ricovero attrezzi), adeguamenti igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
Prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso; gli adeguamenti igienico-funzionali sono consentiti fino a un massimo di 25mq, in coerenza con quanto definito dalla DGR 64-7417 del 07.04.14 "*Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica*", Allegato A paragrafo 7 ("*Criteri indicativi per la determinazione del carico antropico*").
 4. per le aree agricole e residenze rurali ricadenti nella fascia B del PAI sono consentiti interventi di adeguamento per una più razionale fruizione ai fini della salvaguardia della attività agricola; gli interventi sono subordinati ai dettami di cui all'art. 39, punto 4 della Delibera di Adozione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) n°18/72001. Deve essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI adottate con Deliberazione Comitato Istituzionale n. 18 del 26.04.01 e approvate con D.C.P.M. del 24.05.01.
 5. per le aree edificate soprastanti i tratti intubati **è ammesso esclusivamente quanto previsto per la classe IIIb4 secondo le indicazioni della DGR 64-7417 del 07.04.14, Allegato A, parte II paragrafo 7, e relativa tabella sinottica. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili il riferimento normativo vigente è la DGR 18-2555 del 09.12.15 (Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione della LR 56/77 art. 31 ai sensi della LR n. 3 del 11.03.15 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07.04.14, parte I paragrafo 7)**

Art. 72.5 – Classe III B4

1. Aree edificate ricadenti entro le fasce A e B del P.S.F.F. del Fiume Dora Baltea e l'ambito edificato a margine delle aree in frana attiva di località Rocca - Castello di Mazzè.
2. Anche a seguito di interventi pubblici di riassetto idrogeologico, non è ammesso incremento del carico antropico;
3. Sono escluse nuove abitazioni od ampliamenti;
4. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitario. **Sono ammessi adeguamenti igienico-funzionali fino a un massimo di 25 mq, senza comportare incremento in pianta della sagoma edilizia esistente e solo a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale previste dal cronoprogramma, in accordo con le indicazioni della DGR 64-7417 del 07.04.14, Allegato A, parte II paragrafo 7.**
5. Sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente nel tratto di fondovalle, delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili.
6. **Per gli ambiti compresi nelle fasce A e B del fiume Dora Baltea valgono le norme definite dalle NTA del PAI artt. 29, 30, 39, se più restrittive delle norme dello strumento urbanistico.**

TITOLO VIII - MISURE PER COMPENSARE GLI EFFETTI SULL'AMBIENTE

Art. 73 - Previsione di nuove aree residenziali a margine dei principali centri abitati e completamento delle aree residenziali interne

1. L'impatto riguarda i comparti destinati alle espansioni urbane residenziali e i comparti legati al tessuto residenziale di completamento. Gli impatti vengono generati dal cambio di destinazione con trasformazione dei suoli da area agricola residuale o incolto in area a destinazione residenziale e a servizi. Si presumono quindi maggiori carichi sul sistema di raccolta reflui (fognature e rifiuti), di produzione emissioni legate a riscaldamento e veicoli, di perdita di biodiversità comunque legate alle aree non urbanizzate.
2. Per ridurre gli effetti trasformativi il Piano prevede nelle aree di espansione un'aliquota di aree a servizi pubblici (classificate come da standard ex LR 56/77) piuttosto elevata che viene definita dai termini del rapporto perequativo (1 mc realizzato = 1 mq di superfici cedute). **Una parte di queste aree a verde viene destinata inoltre alla specifica riqualificazione o realizzazione ex-novo di assi stradali attrezzati a verde che prevedono formazione o riqualificazioni di percorsi ciclo-pedonali, formazione di viali alberati, di parti a verde di arredo e filtro.**
AREE SCOPERTE. Come previsto nel titolo III art 16.3, le superfici scoperte, pubbliche e private, dovranno garantire il contenimento della superficie impermeabilizzata non superiore al 30% della superficie complessiva, utilizzando, se del caso, pavimentazioni massivamente drenanti, che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (come esempio indicativo e non esaustivo, permette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato etc.).
3. L'impatto complessivo delle nuove espansioni viene quindi limitato in relazione prevalentemente al disegno urbanistico che le connota, il quale, al di là anche dei valori numerici delle superfici diversamente destinate, prevede una rilevante commistione del sistema del verde con il sistema residenziale, tendendo però a non disperdere in frammenti dimensionalmente irrilevanti le quote degli spazi pubblici ed in particolare del verde, ma cercando di compattarlo e per permettergli di assolvere al ruolo di filtro, di riequilibrio ecologico delle modificazioni ambientali indotte dalle modifiche d'uso dei suoli, di rete ecologica minuta, di sistema di fruizione pubblica sia localizzato che connesso in rete (grazie al sistema dei percorsi).
4. Si deve sottolineare che il meccanismo perequativo che viene applicato nei comparti, al di là del significato rilevante della presenza di un elevato standard di servizi, obbliga in cambio della premialità insediativa consentita a cedere tutte le parti a servizi ed a realizzare naturalmente la parte considerata urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde elementare e di zona). Si consideri che, a parte le parti a destinate ad urbanizzazione primaria, i servizi incidono nel disegno urbano in modo significativo sul totale delle aree dei comparti di espansione come è visibile dalla tavola di Piano.
5. Per quanto riguarda le parti a verde privato nelle aree di insediamento viene previsto:
 - a. un rapporto di permeabilità, ovvero il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza eventualmente pavimentata ma non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla edificazione con eccezione dei lotti con destinazione d'uso produttiva per i quali si rimanda alle norme di comparto. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purché comunque non su edifici interrati;
 - b. una percentuale per aree cortilive (per parcheggio pertinenziale, usi accessori o per accesso carraio o copertura di qualsiasi genere di interrati) per una quota non superiore al 30% delle aree libere;
 - c. l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde con l'uso di superfici prative e di essenze arboreo arbustive autoctone nella misura non inferiore a 1 albero/100mq e 3 arbusti/50 mq privilegiando la piantumazione a siepe lungo il confine ed il divieto di abbattere alberi di essenza pregiata.
6. 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. 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 ristrutturazione edilizia con ampliamento, completamento, 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.
7. 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.
- 8. Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di "isole ecologiche" autonome e dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base ai disposti della LR 24/02.
- 9. Nelle aree di nuovo insediamento e/o di completamento, gli edifici dovranno essere realizzati in coerenza con le tipologie esistenti; a tal proposito si rimanda ai seguenti elaborati facenti parte integrante del Piano:
 - schede di area e di fabbricati;
 - piano del colore e dell'arredo urbano.
- 10. Nella progettazione si deve fare riferimento alla DGR 30-13616 del 22.03.10:
 - *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"*
 - *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"*
 - NTA del Piano Regionale di cui alla DGR b53-11975 del 04.08.09, Ambiti di paesaggio n° 28 e 29.

Art. 74 – Promozione della concentrazione degli insediamenti produttivi in aree logisticamente efficienti e limitazione della loro dispersione per limitare gli impatti paesistici e sul traffico

1. L'impatto interessa da un lato le aree urbane consolidate oggi sede delle aziende, e dall'altro le aree agricole che saranno sede delle nuove aziende (aree agricole peraltro già previste per destinazione produttiva di nuovo impianto).
2. Per le prime gli impatti sono esclusivamente positivi anche se dilazionati nel tempo. Le aree restano aree urbane mentre l'effetto combinato della trasformazione degli usi verso la residenzialità e l'apporto di aree libere per servizi a verde previsto dal Piano induce una modifica delle pressioni in atto. Se infatti i consumi di suolo restano invariati, le funzioni si trasformano in ordine ad un miglioramento delle condizioni di inquinamento con la riduzione delle emissioni atmosferiche e la modifica degli scarichi da industriali a urbani.
3. Per le seconde ovvero le aree oggi agricole sussistono in effetti impatti rilevanti (l'intervento è di circa 10 ha), tuttavia esso si configura come oggetto di Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica ed in specifico come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) ai sensi del Dlgs 112/98 art. 26. Sottoposte naturalmente a valutazione di impatto ambientale di cui al Dlgs 152/2006 smi, le norme individuano in sintonia con esperienze analoghe già condotte in altre situazioni alcuni parametri e prescrizioni volte a contenere e gestire gli impatti di cui segue una sintetica descrizione:
 - a. individuazione concordata delle modalità di gestione del comparto industriale e di un soggetto gestore unico sulla base di apposito studio di fattibilità economica e tecnica;
 - b. elaborazione di un piano di controllo delle acque per l'intero comparto, che preveda la riduzione del rischio idraulico ed il controllo della rete di drenaggio tramite sistemi di raccolta acque unificati sul comparto per le acque di prima pioggia, 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, il lavaggio degli automezzi, per la rete dei sistemi antincendio e dei sistemi di raffreddamento, la quantificazione dei consumi di acque industriali e potabili delle aziende e la definizione delle esigenze idriche in termini di qualità;
 - c. elaborazione di un documento di programmazione energetica dell'area produttiva che individui i parametri energetici globali per le nuove realizzazioni da adottare nei comparti, i fabbisogni energetici qualitativi e quantitativi delle aziende, l'uso dell'energia nei processi produttivi, la razionalizzazione dei consumi, l'eventuale valorizzazione delle fonti energetiche locali, le eventuali possibilità di produzione in loco dell'energia, centralizzata o distribuita;
 - d. definizione delle quantità e delle tipologie della produzione dei rifiuti con costituzione di strutture per la raccolta collettiva dei rifiuti da inviare ai consorzi obbligatori o in altre filiere, con l'eventuale recupero energetico in situ, con la definizione di accordi tra le imprese ed un unico prestatore di servizio per la gestione dei rifiuti industriali non riciclabili, con specifica delle modalità di monitoraggio delle quantità e delle tipologie di rifiuti prodotti all'interno dell'area industriale;
 - e. definizione di progetto del sistema delle aree libere a verde esteso a tutte le parti individuate come aree a servizi dal Piano, in funzione degli aspetti sia paesaggistici, che funzionali e manutentivi, destinato anche a localizzare le fasce di protezione inedificabili, aventi profondità non inferiore a ml. 20, da piantumare con alberature in essenze autoctone. Per le aree a verde vigono le prescrizioni di cui alle NTA;
 - f. concertazione con la Pubblica Amministrazione per il potenziamento dell'offerta del trasporto collettivo in particolare di quello pubblico; per l'introduzione di nuovi sistemi di mobilità; per la promozione di modalità alternative, quali l'uso del trasporto collettivo locale, per la realizzazione di piste ciclabili e dei relativi parcheggi custoditi;

- g. verifica del rispetto dei valori limite acustici di cui alla LR 52/00;
- h. coerenza dei nuovi insediamenti produttivi con le tipologie esistenti;
- i. compatibilizzazione dell'insediamento di funzioni residenziali legate all'insediamento produttivo;
- j. definizione di un programma ambientale nel quale definire gli obiettivi e i risultati da raggiungere durante un arco temporale significativo per l'area produttiva di riferimento con elaborazione di un Sistema di monitoraggio ambientale per ogni singola area produttiva a partire dall'analisi ambientale iniziale per ogni singola area produttiva.

Art. 75 – Ampliamento del polo turistico-ricettivo tra Casale e Rondissone (ampliamento campo volo, ampliamento campo golf)

1. In merito all'ampliamento del polo turistico-ricettivo, comprendente l'ampliamento del campo volo esistente, del campo golf esistente, e la realizzazione dell'oasi naturalistico-ricettiva in località San Pietro, gli impatti potenziali riguardano essenzialmente l'occupazione di suolo attualmente agricolo e contestualmente la percezione visiva del paesaggio che va da Rondissone a Casale e quindi alla collina morenica sovrastata dal Castello di Mazzè. Vi è da dire che sia il campo volo che il campo golf in progetto sono estremamente "naturali", nel senso che non è prevista nessuna asfaltatura od opera di cementificazione sul suolo, che quindi rimarrà sostanzialmente terreno erboso, dunque integro dal punto di vista ambientale.
2. Per quel che riguarda il paesaggio, sono previste le seguenti misure mitigative:
 - a. onde limitare l'impatto visivo non positivo che possono dare gli insediamenti turistico-ricettivi previsti nell'area, principalmente a vocazione agricola, i confini di tali insediamenti devono essere opportunamente "mascherati" con recinzioni adeguate e piantumazione di alberi di specie autotone;
 - b. non si possono realizzare costruzioni che in ogni caso superino i due piani fuori terra.

Art. 76 – terreni agricoli compresi nel perimetro dei siti di interesse comunitario (SIC) e le misure 221 e 323 del PSR 2007-2013

1. Ai fini di promuovere la conservazione della biodiversità, la tutela e la diffusione di sistemi agroforestali ad alto valore naturalistico e dei paesaggi agrari tradizionali, la tutela della risorsa suolo da fenomeni erosivi, di dissesto idraulico e di inquinamento, la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e profonde, e contrastare il cambiamento climatico, in particolare con la riduzione dei gas serra atmosferici, sono stati individuati degli obiettivi prioritari di livello nazionale (PSN) e regionale (PSR). In particolare la misura 221 del piano di sviluppo rurale (PSR) 2007-2013 (Regolamento CE n°1698/05).
2. Obiettivi della misura
La misura persegue i seguenti scopi:
 - ricostituzione delle reti ecologiche, miglioramento del paesaggio e protezione delle risorse idriche, in particolare in pianura e nelle aree caratterizzate da attività agricola intensa;
 - riduzione dei gas serra, tramite l'assorbimento di carbonio nelle piante e nel suolo;
 - protezione del territorio e del suolo da fenomeni di erosione, perdita di sostanza organica e dissesto idraulico;
 - miglioramento delle produzioni legnose e della multifunzionalità delle imprese agricole (attività didattiche e turistico-ricreative, ecc).
3. Tipologie d'intervento
Con la misura si prevede la possibilità di realizzare le seguenti 3 tipologie di piantagioni con latifoglie:
 - arboricoltura da legno a ciclo medio-lungo per la produzione di legname di pregio, compresa l'arboricoltura lineare, di durata minima pari a 15 anni;
 - arboricoltura da legno a ciclo breve, di durata inferiore ai 15 anni e superiore agli 8 anni (in particolare la "pioppicoltura");
 - bosco permanente (di seguito "bosco"), con lo scopo di creare popolamenti forestali naturaliformi (per composizione, struttura e densità) e polifunzionali.
4. Ai fini della "promozione" di tali interventi per il raggiungimento degli obiettivi sono previsti "contributi" e "premi" di consistente carattere economico in funzione degli specifici interventi.

Art. 77 – Promozione dell'utilizzo e della produzione di energia rinnovabile secondo le indicazioni delle politiche di settore sul tema, con attenzione ad evitare impatti e interferenze con la fruizione paesistica e del patrimonio storico culturale

2. L'impatto è prodotto dagli effetti delle trasformazioni, sia territoriali sui suoli che morfologiche sull'insediamento, delle scelte di contenimento energetico e di produzioni di energia da fonti rinnovabili. Le prime infatti, supportate peraltro da manovre legislative nazionali (finanziaria), permettono trasformazioni degli edifici per poter accogliere le nuove tecnologie: il Piano pur non volendo, nè poten-

do, imporre regimi diversi, ha comunque tutelato le parti più sensibili del territorio limitando l'introduzione indiscriminata di sistemi per la produzione e/o contenimento dei consumi che alterino in modo determinante l'assetto di detti luoghi. Parimenti viene comunque limitata ad aree ambientalmente e paesisticamente idonee la localizzazione di eventuali impianti di produzione di energia rinnovabile escludendo territorialmente le aree sensibili. Si riporta nel seguito un estratto delle norme che deve contenere il piano a riguardo.

3. Dovranno essere previsti accorgimenti finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi eco-compatibili che ricorrano a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico...) secondo quanto statuito dalla normativa vigente in materia.

I sistemi solari-termici e fotovoltaici dovranno essere dimensionati secondo i requisiti individuati dal Dlgs 28/11 e s.m.i. e fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio
- gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Per l'illuminazione delle aree private e pubbliche e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente l'utilizzo di:

- lampade ad alta efficienza
- proiettori che limitino la dispersione del flusso luminoso verso la volta celeste;
- sistemi di gestione e controllo degli orari di accensione e di regolazione del flusso luminoso.

Art. 78 - Riorganizzazione e completamento del sistema dei servizi e delle attrezzature tecnologiche di livello urbano mediante la creazione di un polo centrale di servizi di interesse locale

1. L'area per servizi di interesse locale, prevista a nord del cimitero di Tonengo, sarà adibita ad area spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport ("V"); questa avrà degli impatti sul consumo di suolo, attualmente agricolo, e sulla percezione visiva del paesaggio verso la collina morenica a nord: questi impatti sono compensati dalle seguenti misure prescrittive che devono essere nelle relative norme di comparto:
 - a. in tali aree non sono consentite altre destinazioni, se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti;
 - b. il rapporto di copertura (R.C.) sarà uguale al 25% dell'area del lotto, mentre la superficie minima a verde permeabile in nessun caso potrà essere inferiore al 40% dell'area del lotto vincolato a verde;
 - c. non si possono realizzare costruzioni che in ogni caso superino i due piani fuori terra.

Art. 79 annullato

Art. 80 – Aree comprese all'interno delle Aree naturali protette regionali e provinciali (Parco del Po e dei siti di interesse comunitario (SIC))

1. Le aree ricadenti nel sistema delle aree protette della fascia di pertinenza fluviale del Po-area stralcio Dora Baltea (LR 28/90 e LR.65/95) individuate e incluse nel Piano d'Area approvato con DCR 982-4328 del 08.03.95 s.m.i., sono soggette alle norme e regolamenti del Piano d'Area sopra citato. Le aree ricadenti nel sistema delle aree protette del Lago di Candia sono soggette alle norme e regolamenti del Piano d'Area adottato dall'Ente di gestione.

Art. 81 annullato

Art. 82 – Aree comprese nel perimetro di siti della Rete Natura 2000 [Zone speciali di conservazione IT1110050 – Mulino Vecchio (Fascia Fluviale del PO) e IT1110036 – Candia] e al di fuori di aree protette regionali e provinciali

1. In coerenza con i disposti del DPR 357 del 08.09.97 art. 5, in attuazione della Direttiva Europea 92/43 CEE "Habitat" e con la normativa regionale in materia di conservazione della biodiversità, LR 19/09 e DGR 54-7409 del 07.04.14 s.m.i. art. 40 tutti i progetti che non siano sottoposti dalla legge a VIA riferibili alle categorie progettuali di cui alla LR 40 14.12.98 s.m.i. allegati A e B, sono soggetti al procedimento di valutazione di incidenza ai sensi della LR 10/09 art. 43.

Tale procedimento è previo rispetto a qualsiasi procedimento autorizzativo o concessorio inerente la realizzazione dei progetti.

Inoltre ogni intervento o strumento di pianificazione deve essere conforme ai disposti delle Misure di conservazione sito-specifiche approvate dalla Giunta Regionale rispettivamente con:

- DGR 9-3572 del 04.07.16 ZSC IT1110050 – Mulino Vecchio (Fascia Fluviale del PO)
- DGR 6-4745 del 09.03.17 ZSC IT1110036 – Candia

2. Nelle aree incluse all'interno delle ZSC IT1110050 e IT1110036, al di fuori dell'area ricompresa nel

Parco del Po, si applicano altresì le seguenti prescrizioni:

- a. non sono ammessi nuovi interventi per la realizzazione di allevamenti zootecnici industriali e per le colture forzate di prodotti agricoli e la loro commercializzazione;
 - b. gli interventi manutentivi inerenti sentieri, strade, e piste boschive non possono alterare le caratteristiche preesistenti, con obbligo del mantenimento, dove esistenti, di pavimentazioni lapidee o in terra battuta;
 - c. non sono ammessi interventi di realizzazione di qualsiasi tipologia di discarica per il conferimento di rifiuti;
 - d. è facoltà del Comune, o dei privati in accordo con il Comune, di realizzare piccole zone di sosta od osservazione per la fruizione del SIC (incentivata dal PSR 2007-2013, misura 313);
 - e. gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, compresi nel perimetro del S.I.C., compatibilmente con le prescrizioni previste ai precedenti articoli, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - i. interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - ii. destinazioni d'uso ammesse: agricola e relative pertinenze.
3. Per tutti gli insediamenti, residenziali o agricoli direttamente o indirettamente recapitanti nei corpi idrici "Lago di Candia" e "Dora Baltea", dovrà prevedersi allacciamento alla fognatura, qualora gli allevamenti zootecnici siano privi di centri di smaltimento e/o aree di spandimento.

1. TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 83 - Edifici in contrasto con la destinazione d'area

1. Per gli edifici preesistenti alla data di adozione della presente variante di PRGC ed in contrasto con le destinazioni di area previste dalle presenti NTA e dalla cartografia di PRGC, sono applicabili le seguenti modalità d'intervento:

Edifici residenziali Sono ammesse manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ristrutturazione edilizia con ampliamenti eventualmente necessari per il miglioramento abitativo ed igienico-sanitario, non eccedenti mq 30,00 di SUL. Qualora esistano strutture parzialmente chiuse facenti parte del fabbricato principale, detti ampliamenti potranno avvenire unicamente all'interno di tali strutture, la cui chiusura totale è consentita senza l'obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area.

Edifici destinati ad attività produttiva Sono consentiti interventi di manutenzione, opere interne ed adeguamenti tecnologici.

Agli edifici a destinazione artigianale, industriale esistenti in area impropria, non nocivi o molesti, che ospitano attività produttive ed artigianali operanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, con un massimo di mq 1.000,00 di superficie coperta, in misura tale che la superficie coperta complessiva non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

Sono comunque consentiti, per le attività artigianali di modeste dimensioni, ampliamenti fino a mq 250,00, anche se eccedono la percentuale del 50% della superficie coperta, fatto salvo il rispetto della percentuale del 30% della superficie fondiaria. Nel caso in cui le opere o modifiche interne comportino aumento della superficie utile di calpestio, la superficie utile complessiva, inclusi gli eventuale piani interrati, non può superare l'indice fondiario di 1,00 mq/mq, fatta salva la verifica delle superfici coperte.

Nel caso di cambiamento o cessazione di attività, la nuova utilizzazione degli impianti o la ristrutturazione degli edifici potrà essere consentita in presenza di un progetto unitario esteso all'intero impianto, purchè la nuova destinazione non sia incompatibile.

E' ammessa un'abitazione con superficie utile massima di mq. 150,00 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nonchè destinazioni strettamente connesse alle medesime attività principali, da ricavare nell'esistente o nell'ampliamento ammesso, con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva, ai sensi della LR 56/77 smi art. 26 comma 1 lett. f bis.

Edifici destinati ad attività terziarie Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, variazione di destinazione d'uso ed ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di mq 500,00 di superficie utile di calpestio in ampliamento in misura tale che la superficie coperta risultante non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

E' ammessa un'abitazione con superficie utile massima di mq. 150,00 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nonchè destinazioni strettamente connesse alle medesime attività principali, da ricavare nell'esistente o nell'ampliamento ammesso, con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva, ai sensi della LR 56/77 smi art. 26 comma 1 lett. f bis.

Edifici destinati ad attività agricole Per un periodo di 5 anni dall'approvazione delle presenti norme, possono essere concesse sistemazioni esterne ed interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente, in misura tale che la superficie coperta complessiva non superi il 60% della superficie fondiaria del lotto, comunque fino ad un massimo di complessivi mq 1.000,00 di superficie coperta .

Edifici ex-agricoli in area agricola Si applicano le normative disposte dalla LR 09/03.

Le destinazioni ammissibili sono residenziale, agrituristica, servizi di interesse collettivo, artigianale di servizio.

La chiusura delle strutture parzialmente chiuse (fienili, stalle, ecc.) facenti parte del fabbricato principale non sono assoggettate al rispetto degli indici di utilizzazione di area.

2. In caso di ampliamenti inerenti le tipologie di edifici di cui al comma 1 ricadenti impropriamente in area agricola, si rende necessario prevedere o, qualora già esistenti, implementare la piantumazione di fasce di vegetazione arboreo-arbustiva autoctona lungo i margini dei lotti, al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi del contesto agricolo.

Gli eventuali ampliamenti dovranno presentare caratteri tipologico-compositivi coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche rivisitati in chiave contemporanea e prediligere colorazioni e materiali di finitura con tonalità scure e opache riferite al contesto di riferimento (scelte nella gamma dei colori delle terre e della vegetazione, quali grigi, marroni, verdi) tendendo a smaterializzare e ad attenuare la rilevanza percettiva dei volumi previsti dai principali punti di osservazione.

Art. 84 - Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum"

1. Per tutti gli edifici esistenti e costituiti da non più di due unità immobiliari, è ammessa la possibilità di ampliamenti per piccoli lavori di sistemazione, nella misura massima di mq 25,00 di superficie utile al netto di muri e tramezzi per unità immobiliare, a condizione che:
 - l'edificio non ricada in zone già sottoposte a normativa di SUE
 - non sia possibile ottenere un miglioramento delle condizioni igienico-edilizie mediante un più razionale utilizzo della volumetria esistente;
 - l'ampliamento sia finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali, soprattutto quando vi siano condizioni di sovraffollamento.
2. Essi potranno essere realizzati :
 - in aree di interesse storico unicamente all'interno dei corpi di fabbrica principali esistenti, anche con modificazione delle attuali destinazioni d'uso
 - nel restante territorio comunale, anche con interventi esterni ai corpi di fabbrica principali esistenti, mediante ampliamento e/o sopraelevazione.
3. Gli ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, le norme di Codice Civile, il rispetto dei vincoli per ampliamento di sedi stradali esistenti o per nuova viabilità di PRGC, secondo quanto prescritto nelle presenti NTA
4. Non dovranno rispettare le norme relative alla superficie coperta.

Art. 85 - Facoltà di deroga

1. E' facoltà della Civica Amministrazione avvalersi di poteri di deroga, ex L. 1357/55, nei casi previsti dalla L 765/67 art.16 e disciplinati dalla circolare Ministero LLPP 3210/67 e 25.02.70, quando sia riconoscibile il carattere di interesse pubblico per l'intervento di cui si richiede deroga, così come previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 86 - Decadimento dei vincoli

1. I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, cimiteri anche non risultanti dalle tavole di PRGC, si intendono abrogati qualora siano state rimosse le cause che determinano i vincoli stessi.

Art. 87 - Leggi, norme, regolamenti sovraordinati - lus superveniens

1. Sono da intendersi ricomprese, anche se non richiamate, tutte le leggi, norme, regolamenti sovracomunali, provinciali, regionali, nazionali.
2. Nuove norme di legge Statale o Regionale in materia urbanistico-edilizia, che, subentrate dopo l'adozione delle presenti norme, risulteranno in contrasto con queste o con le tavole di PRGC, prevarranno senza che sia necessario alcun atto formale di abrogazione.

Art. 88 - Norme transitorie e finali

1. Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi, gli strumenti urbanistici esecutivi. di cui alla LR 56/77 smi art. 32, approvati dall'Amministrazione Comunale, precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante Generale del PRG.
2. Rimangono validi:
 - SUE presentati in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare
 - Permessi di Costruire rilasciati e Denunce di inizio attività protocollate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare.
3. Essi sono validi fino alle scadenze per loro previste anche con eventuali proroghe e variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, fatto salvo quanto previsto dalla LR 56/77 smi art. 58.

Alla scadenza dei SUE, ed in presenza delle opere di urbanizzazione in essi previste, integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune, i lotti rimasti inedificati potranno conservare la propria capacità edificatoria ed essere assoggettati a PC con la corresponsione integrale del contributo di costruzione previsto dal Dpr 380/01 art. 16 e Delibera di CC di determinazione degli oneri, vigente al momento del rilascio.