

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



Comune di **CASELETTE**

Via Alpignano 48 - 10040

tel 011/9688216 - 9687048 - fax 011/9688793

www.comune.caselette.to.it

cf. 01290670015

PIANO REGOLATORE COMUNALE VARIANTE GENERALE

(art. 15 - L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013)

NORME URBANISTICHE ed EDILIZIE d'ATTUAZIONE (N.U.E.A.)

PROGETTO DEFINITIVO

aprile 2018

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	<i>delib. C.C. n. 19, 28/4/2016 con integr. C.C. n.40, 1/8/2016</i>
Progetto Preliminare	<i>adottato con delib. C.C. n. 27 del 29/05/2017</i>
Esecutività delibera	<i>quindici giorni successivi</i>
Pubblicazione	<i>Albo Pretorio dal 05/03/2017 al 03/08/2017</i>
Osservazioni	<i>Pervenute dal 05/03/2017 al 03/08/2017</i>
Approvazione controdeduzioni	<i>controdedotte con delibera C.C. n.94 del 25/09/2017</i>
Proposta Tecnica Progetto Definitivo	<i>adottato con delibera C.C. n. 107 del 06/11/2017</i>
Progetto Definitivo	
Esecutività delibera	
Pubblicazione	<i>B.U.R.</i>

	STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA arch. Sorbo Maria Corso Regio Parco, 2 - 10153 Torino tel. 011.0204650 infosimonstudio@fastwebnet.it m.sorbo@architettitorinopec.it	hanno collaborato
		arch. De Benedictis Lucio dott. urb. Berto Massimo

Il Sindaco
Pacifico BANCHIERI

Il Responsabile del Procedimento
geom. Enrico MALANDRONE

Il Segretario Comunale
dott. Alberto CANE

INDICE

TITOLO I - Norme generali, oggetto e contenuto.....	p.4
Art.1 - Oggetto.....	p.4
Art.2 - Principi ed obiettivi del piano.....	p.4
Art.3 - Contenuti delle norme ed elaborati del piano.....	p.4
Art.4 - Prevalenza normativa.....	p.5
Art.5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi.....	p.6
 TITOLO II - Classificazione, regole e parametri di trasformazione.....	 p.7
Art.6 - Classificazione.....	p.7
Art.7 - Parametri ed indici urbanistici.....	p.9
Art.8 - Parametri ed indici edilizi.....	p.9
Art.9 - Parametri ed indici ambientali.....	p.9
 TITOLO III - Usi del territorio.....	 p.11
Art.10 - Criteri generali relativi agli usi del territorio.....	p.11
 TITOLO IV - Tipi di intervento edilizio ed urbanistico, attuazione del PRGC.....	 p.15
Art.11 - Tipi di intervento edilizio ed urbanistico.....	p.15
Art.12 - Mutamento di destinazione d'uso (MD).....	p.18
Art.13 - Attrezzatura del territorio.....	p.18
Art.14 - Limiti all'attività edificatorio.....	p.18
 TITOLO V - Disciplina degli interventi sull'ambiente.....	 p.20
Art.15 - Interventi paesaggistico ambientali, misure mitigative e compensative.....	p.20
 TITOLO VI - Attuazione del PRGC e perequazione urbanistica.....	 p.24
Art.16 - Modalità d'attuazione del PRGC e perequazione urbanistica.....	p.24
Art.17 - Cessione aree a servizi o monetizzazione.....	p.25
Art.18 - Attuazione del PRGC negli Ambiti Urbani (AUT, AUPC).....	p.25
 TITOLO VII - Zone Normative e Ambiti Urbani, Classificazione, regole e parametri di trasformazione.....	 p.28
Art.19 - Corrispondenze alla classificazione del D.I. n.1444/68.....	p.28
Art.20 - Zona Normativa.....	p.30
<i>Zona Normativa Centro Storico ZN_CS.....</i>	<i>p.31</i>

<i>Zona Normativa Residenziale ad alta Densità ZN_RA</i>	p.34
<i>Zona Normativa Residenziale a media Densità ZN_RM</i>	p.37
<i>Zona Normativa Residenziale di Completamento ZN_C</i>	p.40
<i>Zona Normativa Produttiva Esistente ZN_PE</i>	p.42
<i>Zona Normativa Produttiva Impropria ZN_PI</i>	p.44
<i>Zona Normativa Produttiva Mista ZN_MS</i>	p.46
<i>Zona Normativa Agricola Mista ZN_A</i>	p.49
<i>Zona Normativa Nuclei Agricoli Mista ZN_NA</i>	p.51
<i>Zona Normativa Turistico Ricettivo ZN_TR</i>	p.53
<i>Zona Normativa Turistico Attrezzata ZN_TA</i>	p.54
<i>Zona Normativa Residenziale Impropria ZN_RI</i>	p.55
Art.21 - Ambito Urbano.....	p.56
TITOLO VIII - Ambiente e paesaggio urbano	p.57
Art.22 - Beni culturali.....	p.57
Art.23 - Punti di vista panoramici.....	p.57
Art.24 - Ambito di tutela Ambientale.....	p.57
Art.25 - Siti Rete Natura 2.000.....	p.58
Art.26 - Usi Civici.....	p.58
Art.27 - Attività estrattive.....	p.58
TITOLO IX - Aree per servizi e mobilità	p.59
Art.28 - Servizi (SP).....	p.59
Art.29 - Strade: tracciati, tipologia.....	p.60
Art.30 - Piste ciclabili: tracciati, tipologia.....	p.61
TITOLO X - Fasce di rispetto e vincolo idrogeologico	p.62
Art.31 - Interventi ammessi nelle fasce di rispetto.....	p.62
Art.32 - Vincolo idrogeologico.....	p.64
TITOLO XI - Aree a condizionamento idrogeologico	p.65
Art.33 - Classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	p.65
Art.34 - Aspetti prescrittivi di carattere specifico.....	p.70
Art.35 - Aspetti prescrittivi di carattere generale.....	p.73
TITOLO XII - Disposizioni transitorie e finali	p.78
Art.36 - Norme finali.....	p.78
Art.37 - Norme abrogate.....	p.78

TITOLO I - NORME GENERALI, OGGETTO E CONTENUTI

Articolo 1 - *Oggetto*

Le presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, di seguito NUEA, unitamente agli elaborati di Piano di cui all'art. 3, disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Caselette, di seguito PRGC oppure Piano, inteso come "Variante di Revisione Generale del PRGC vigente" approvato dalla Regione Piemonte con DGR 41-6148 del 15 marzo 1996, quindi formalmente scaduto, e successive varianti.

Articolo 2 - *Principi ed obiettivi del Piano*

Il PRGC è redatto secondo la LUR 56/77 del Piemonte e s.m.i. e nel rispetto delle norme legislative vigenti, statali e regionali.

Sono considerati principi strutturali del PRGC i seguenti obiettivi:

- 1) difesa e tutela dell'assetto idrogeologico, delle risorse naturali, del patrimonio agricolo, storico - architettonico e del paesaggio;
- 2) riqualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani e degradati;
- 3) equilibrato rapporto tra residenzialità, attività economiche e turismo in un logica di contenimento del consumo di suolo;
- 4) riorganizzazione dell'accessibilità;
- 5) riorganizzazione dei servizi pubblici.

Il Piano fa proprio il principio della perequazione urbanistica che si esprime in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il PRGC di fatto configura, sulla base di un'oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.

Il Piano disciplina:

- 1) i modi della salvaguardia, della tutela e del corretto uso del territorio;
- 2) le destinazioni d'uso;
- 3) gli indici ed i parametri urbanistici, edilizi ed ambientali;
- 4) i tipi d'intervento consentiti;
- 5) le modalità di attuazione degli interventi e delle trasformazioni.

Articolo 3 - *Contenuti ed elaborati del Piano*

Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano

Le NUEA disciplinano l'uso del territorio di Caselette secondo "zone normative" ed "ambiti urbani" diversamente classificati in funzione dei caratteri insediativi e degli obiettivi del Piano.

Il PRGC è costituito da elaborati di Piano che hanno valore normativo prescrittivo:

- Aspetti geologici:
 - Relazione geologica
 - Tav.4: carta dei dissesti
 - Tav.7: carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- Aspetti acustici:
 - Verifica di compatibilità acustica
- Aspetti ambientali:
 - Documento VAS
 - Documento di verifica di coerenza e conformità tra i contenuti della variante generale comunale e il Piano Paesaggistico Regionale (V.P.P.R.)
- Aspetti di pianificazione URBANISTICA
 - Relazione illustrativa di piano (R.I.)
 - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.)
 - Schede Normative e Schede Progettuali
 - Tavole di Piano:
 - PG5:** Planimetria generale - Azzonamenti
scala 1:5000, formato A0
 - VAP:** Tavola dei Vincoli Architettonici e Paesaggistico-Ambientali
Scala 1:5000, formato A0
 - VIG:** Tavola dei Vincoli Idrogeologici e Geomorfolologici
Scala 1:5000, formato A0
 - CS:** Tavola del Centro Storico (Concentrico e Camerletto)
scala 1:1.000, formato A1
 - PG2:** Planimetria generale - Azzonamenti
Scala 1:2000, formato A0, sezioni A - B - C - D - E - F - G - H
 - MOS:** Mosaicatura P.R.G.
scala 1:25.000, formato A1

Articolo 4 - Prevalenza normativa

La disciplina di PRGC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo delle NUA e grafiche contenute nelle Tavole di Piano di cui al precedente Art.3.

In caso di non corrispondenza tra le NUA e gli elaborati grafici del PRGC, prevalgono le NUA.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce Fluviali e delle classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circola-

re PGR 7/LAP/1996, prevalgono negli eventuali contrasti con le NUEA e le tavole del PRGC.

Articolo 5 - *Regime legale applicabile agli interventi edilizi*

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi del territorio sono assoggettati a Titolo Abilitativo (CIL,A - Comunicazione di Inizio Lavori, Permesso di Costruire Semplice o Convenzionato, Strumento Urbanistico Esecutivo o altro regime autorizzativo, comunque stabiliti dalle leggi vigenti al momento della richiesta).

Gli edifici esistenti in contrasto con le NUEA del PRGC sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi finalizzati soltanto ad adeguarsi alle presenti norme.

Qualora in un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia stata frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile lorda (SL) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (IF) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica IF sarà operata sul lotto originario.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 6 - *Classificazione*

Ai fini dell'applicazione delle presenti NUEA si fa riferimento alle seguenti definizioni e, per quanto non diversamente specificato, al Regolamento Edilizio (R.E.) sul quale le presenti norme prevalgono in caso di contrasto.

1) ZONA NORMATIVA (ZN)

Parte del territorio comunale urbanizzato consolidato, caratterizzato da omogenea morfologia di impianto e di uso, compresi piccoli lotti interclusi liberi, graficamente individuata nelle tavole di Piano in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000, la cui modificazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

- ZN_CS

ZONA NORMATIVA CENTRO STORICO

- ZN_RA

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALI DI RECUPERO AD ALTA DENSITÀ

- ZN_RM

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALI DI RECUPERO A MEDIA DENSITÀ

- ZN_C

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- ZN_PE

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA ESISTENTE

- ZN_PI

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA IMPROPRIO

- ZN_MS

ZONA NORMATIVA MISTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

- ZN_A

ZONE NORMATIVE AGRICOLE

- ZN_AN

ZONE NORMATIVE NUCLEI AGRICOLI

- ZN_TR

ZONA NORMATIVA TURISTICO RICETTIVA

- **ZN_TA**

ZONA NORMATIVA TURISTICO ATTREZZATA

- **ZN_RI**

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE IMPROPRIA – ZN_RI

2) AMBITO URBANO (AU)

Parte di territorio comunale urbanizzato, caratterizzata da edificato dismesso e/o degradate per il quale sono previsti interventi di radicale trasformazione, di riordino, graficamente individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000 e 1:2000, con riferimento a:

- **AUT**

AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE

- **AUR**

AMBITI URBANI DI RIORDINO

- **AUPC**

AMBITI URBANI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO

3) SUBAMBITI

Articolazione territoriale di ambiti individuati negli schemi grafici allegati alle Schede Normative ed alle Schede progettuali delle NUEA.

4) COMPARTO EDIFICATORIO

Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

5) INTERVENTO EDILIZIO

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso sono quelli previsti dall'art. 13 della LUR 56/77 e s.m.i. ricondotti a quelli definiti nel D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute all'art. 11 delle presenti NUEA.

6) INTERVENTO URBANISTICO

Complesso delle operazioni piani, progetti e procedure volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area o dell'immobile interessato.

Sono quelli previsti dal Titolo V della LUR 56/77 e s.m.i. con le specificazioni contenute all'art. 11 delle presenti NUEA.

7. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso di una Zona o di un Ambito normativo è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art. 10 delle presenti NUEA) ammesse nell'area considerata.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione

probatoria, quale il classamento catastale o altra.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo art. 10 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con altra lettera alfabetica e numero.

Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità di quanto prescritto dalle presenti NUEA e dai regolamenti comunali.

Articolo 7 - Parametri ed Indici Urbanistici

vedasi Regolamento Edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con DCR n.247-45856 del 28.11.2017

Articolo 8 - Parametri ed Indici Edilizi

vedasi Regolamento Edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con DCR n.247-45856 del 28.11.2017

1) LOTTO INTERCLUSO

Lotto libero limitato da strada esistente o prevista da PRGC su un lato, da lotti edificati su altri lati per uno sviluppo non inferiore al 40% del perimetro del lotto considerato.

2) BASSO FABBRICATO

Costruzione avente altezza massima di 2.40mt misurata sull'intradosso del solaio. Sono consentite costruzioni aventi altezza massima di 3 mt. misurata sull'intradosso del solaio a seguito di presentazione atto di vincolo di destinazione d'uso a basso fabbricato. Sono esclusi dai bassi fabbricati le costruzioni destinati a box auto, dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici).

I bassi fabbricati costituiscono SL e lc.

Non sono ammessi bassi fabbricati realizzati in lamiera metallica o plastica.

3) AUTORIMESSE E BOX AUTO

Costruzione avente altezza massima di 2.40mt misurata sull'intradosso del solaio. Sono consentite costruzioni aventi altezza massima di 3 mt. misurata sull'intradosso del solaio a seguito di presentazione atto di vincolo di destinazione d'uso ad autorimesse e box auto.

Non sono ammesse autorimesse e box auto realizzate in lamiera metallica o plastica.

I box auto e le autorimesse, dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici), se realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici non costituiscono SL e lc

Articolo 9 - Parametri ed Indici Ambientali

Prima della realizzazione delle opere a verde in ambito urbanizzato, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree ed arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguato al contesto

in cui si inseriscono. Non dovranno essere utilizzate le specie vegetali nelle "Black List" approvate dalla Regione Piemonte con la d.g.r. n. 46-5100 del 18.12.2012 e aggiornate con la d.g.r. n. 33-5174 del 12.06.2017.

Dovranno inoltre essere rispettati gli indici elencati nei seguenti commi:

1) VERDE, SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE COLLETTIVO (VC)

Nelle Zone Normative Residenziali di Completamento (ZN_RC), negli Ambiti Urbani di Trasformazione (AUT) e negli Ambiti Urbani Produttivi di Completamento (AUPC), oltre alla cessione di aree a servizi al Comune di cui all'articolo 21 della LUR 56/1977, dovrà essere ceduta una quota aggiuntiva di standard pari al 10% della Superficie Territoriale ST quale misura di compensazione ambientale.

In essa possono anche essere localizzate attrezzature pubbliche per lo sport e la ricreazione.

2) DENSITÀ ARBOREA (DA)

Nelle Zone Normative Residenziali di Completamento (ZN_RC), negli Ambiti Urbani di Trasformazione (AUT) e negli Ambiti Urbani Produttivi di Completamento (AUPC), le aree a servizi e le aree private destinate a verde dovranno essere piantumate con almeno 1 albero a medio-alto fusto ogni 100 mq. (Carpino bianco - *Carpinus betulus*, Roverella - *Quercus pubescens*, Farnia - *Quercus robur*, Acero campestre - *Acer campestre*, Acero di monte - *Acer pseudoplatanus*, Betulla - *Betula pendula*.).

Esprime il numero di alberi di alto medio - fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

3) DENSITÀ ARBUSTIVA (DAR)

Nelle Zone Normative Residenziali di Completamento (ZN_RC), negli Ambiti Urbani di Trasformazione (AUT) e negli Ambiti Urbani Produttivi di Completamento (AUPC), lungo gli altri assi viari principali, quelli che delimitano il lotto, i percorsi pedonali, aree di sosta. E le aree ecologiche si dovranno piantumare essenze arbore autoctone in siepi multistrato (arbustive, arboree di 1° e 2° grandezza) almeno con almeno 5 arbusti ogni 50 mq (Ginestra dei carbonai - *Cytisus scoparius*, Ginestra odorosa - *Spartium junceum*, o specie simili, Crespino *Berberis sp.*, Biancospino *Crataegus sp.*, Corniolo *Cornus mas*)

Esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro (Ha) di superficie di riferimento.

4) INDICE DI PERMEABILITÀ (IPF)

vedasi Regolamento Edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con DCR n.247-45856 del 28.11.2017.

L'indice di permeabilità fondiaria IPF è del 30% e si applica per la zona normativa ZN_C e gli ambiti urbani di trasformazione AUT.

TITOLO III - USI DEL TERRITORIO

Articolo 10 - *Criteri generali relativi agli Usi del territorio*

Gli *Usi del territorio*, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per le singole Zone e per i singoli Ambiti Urbani di cui al Titolo IIV, sono articolati in 8 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole Aree o Ambiti Urbani, si individuano come segue:

- 1) *Residenza;*
- 2) *Attività turistico ricettive e sportivo - ricreative;*
- 3) *Attività Produttive;*
- 4) *Attività Commerciali;*
- 5) *Attività Terziarie;*
- 6) *Attività Agricole;*
- 7) *Attività Miste per le Persone e le Imprese (AMPI);*
- 8) *Servizi pubblici e privati di uso pubblico.*

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

Negli articoli successivi relativi alle Aree ed agli Ambiti Urbani sono indicati gli Usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime (Usi regolati), da non superare in caso di SUE, nonché gli Usi esclusi.

L'integrazione con la residenza degli Usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.

E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle NUEA.

Sono fatti salvi gli Usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC.

1) **RESIDENZA**

1A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

2) **ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE E SPORTIVE RICREATIVE**

2A) alberghi, residenze turistico alberghiere, Residence, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.).

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli usi turistico-ricettivi.

2B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi (realizzati ai sensi della LR 54/79 e s.m.i.) e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

2C) attrezzature per il turismo sportivo – ricreativo (pesca sportiva, maneggio, golf, tennis, punto ristoro, ect ...), con esclusione della residenza anche a carattere ricettivo.

Sono ammesse attività commerciali al dettaglio (A4a a), 4B) quali esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite di 150 mq di SL, quali residenza custode e/o uffici strettamente connessi alle attività svolte.

3) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

3A) attività industriali;

3B) artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;

3C) depositi al coperto o all'aperto;

3D) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;

3E) attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;

3F) impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..);

3G) artigianato di servizio all'auto, ecc.;

3H) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4B, 4C e 4D e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno (4A, a)).

4) COMMERCIO AL DETTAGLIO

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

b) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq);

c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 1500 mq);

4C) attività artigianali di servizio;

4D) attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite di 150 mq di SL, quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

5) ATTIVITÀ TERZIARIE

- 5A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale;
- 5B) studi professionali;
- 5C) agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.;
- 5D) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
- 5E) attività associative e culturali;
- 5F) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;
- 5G) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui ai punti 4A a), 4A b1) e 4B.

6) ATTIVITÀ AGRICOLE

Abitazioni agricole.

Impianti e attrezzature per la produzione agricola.

Impianti e attrezzature per conservazione dell'ambiente.

Impianti produttivi agro-alimentari.

Impianti zootecnici anche intensivi.

Strutture agrituristiche ai sensi della L.R.50/89.

Impianti commerciali florovivaistici.

Impianti per allevamento e addestramento animali da compagnia.

Strutture per l'ippoterapia.

Sono ammessi esercizi di vicinato (4a) con superficie di vendita non superiore a 150 mq all'interno dell'edificio esistente da valorizzare e/o riutilizzare e per esigenze di sinergia economica con l'attività principale propriamente agricola;

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);
- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;
- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

8) SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO

- i) istruzione inferiore;
- s) istruzione superiore;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e ad detti agli istituti in genere;
- ac) spazi attrezzati per i campeggi;
- an) campi nomadi;
- c) cimiteri;
- t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);
- ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- m) attrezzature militari;
- p) parcheggi.

TITOLO IV - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO, ATTUAZIONE DEL PRGC

Articolo 11 - *Tipi di intervento edilizio ed urbanistico*

In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le tipologie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici.

Gli interventi si articolano in tipologie e relative modalità ai sensi del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dell'art. 13 della LUR 56/77 e s.m.i.”:

- a) **Manutenzione ordinaria**
- b) **Manutenzione straordinaria**
- c) **Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)**
- d) **Ristrutturazione edilizia**
- e) **Sostituzione edilizia**
- f) **Ristrutturazione urbanistica**
- g) **Completamento**
- h) **Nuovo impianto**
- i) **Demolizione**

a) Manutenzione ordinaria

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

b) Manutenzione straordinaria

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

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche anche consentendo destinazioni d'uso parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

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

Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A (RCa), quelli che riguardano

le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia, che ne permettono il suo completo recupero. Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B (RCb), quelli che riguardano le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e documentario.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SL ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con o senza aumento o recupero di superficie utile lorda, come definite dalla Circolare del PGR n. 5/SG/URB/84 "Definizione dei Tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della LUR 56/77 e s.m.i." di seguito specificato e dettagliato:

- (REf), ristrutturazione filologica, senza variazione di tipologia, di sagoma, dell'aspetto esterno o incremento della SL nel rispetto dei caratteri architettonici originari.
- (RE1), ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma, con eventuali modifiche esterne, da articolare senza incremento di SL, fatti salvi contenuti incrementi a carattere eccezionale.
- (RE2), ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SL
- (RE3), come RE2 ma con ampliamento della SL (sopraelevazione e/o aggiunta laterale e/o di orizzontamenti)
- (RE4), demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma e volumi a quello preesistente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili.

e) Sostituzione edilizia

Gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma.

La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello origina-

rio, potrà avvenire entro i limiti della SL edificata preesistente sempreché non ecceda i mq. 2.000 e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti NUEA e del Regolamento Edilizio e di Igiene.

f) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

g) Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni nelle tavole normative incluse nelle presenti norme.

Gli interventi sono definibili di completamento solo se le aree interessate possiedono una delle due seguenti caratteristiche:

- g1) Aree parzialmente edificate su cui esiste e viene fisicamente conservato nell'eseguire l'intervento, anche mediante parziali demolizioni, almeno il 50% della SL consentita dall'IF.
- g2) Aree libere o edificate la cui dimensione consenta un'edificabilità massima non superiore a 4.000 mq di SL, da calcolare in base all'IF.

h) Nuovo impianto

La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, gli ampliamenti degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, realizzati a mezzo di strumenti urbanistici e esecutivi, permesso di costruire, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

Gli interventi non rientranti nei limiti del completamento o della sostituzione edilizia da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

i) Demolizione

Gli interventi rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.

- g1) Demolizione e ricostruzione (DR).

Sono interventi nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di SL di uno o più edifici all'interno di uno stesso isolato.

- g2) Demolizione senza ricostruzione (D).

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti.

Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.

Articolo 12 - *Mutamento di destinazione d'uso (MD)*

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, **autorizzazione o licenza edilizia**. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella **risultante dalla** classificazione catastale attribuita all'immobile.

In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a provvedimento abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i..

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, con o senza opere edilizie, se comporta aumento del carico urbanistico, sono subordinati al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione.

Tale reperimento può essere monetizzato solo a condizione che sia dimostrata:

- l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista per il limitato sedime fondiario in disponibilità;
- l'impossibilità a soddisfare la dotazione prevista nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza.

La monetizzazione non è comunque ammessa agli interventi di nuova costruzione ivi compresi le demolizioni con ricostruzione di immobili esistenti.

Articolo 13 - *Attrezzatura del territorio (AT)*

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Città Metropolitana, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi, ecc..

Tali interventi sono valutati e consentiti in tutti i territori, nel rispetto delle norme e delle prescrizioni igienico-sanitarie avendo cura del loro inserimento ambientale e urbanistico.

Ferme restando le necessarie autorizzazioni di natura sanitaria e ambientale e ottenimento di idoneo titolo abilitativo sono consentiti l'installazione o la modifica di torri, tralicci, pali ed ogni altra opera edilizia connessa alla realizzazione di impianti fissi di telefonia mobile (o impianti radio-ricetrasmittenti di telefonia mobile) e ripetitori per servizi di radiotelecomunicazione.

Articolo 14 - *Limiti all'attività edificatoria*

L'attuazione delle previsioni del PRGC è subordinata ai limiti e alle prescrizioni contenute in specifici Piani di Settore, norme, vincoli, ecc..

Limiti di **tutela storico-ambientale** che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale sono:

- I vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);

- I vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39);
- I vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dalla Legge 1089/39;
- I vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 8.8.85 n.431);
- I vincoli del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

I vincoli di **tutela in materia di aree protette** (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) disciplinati dalle relative leggi regionali.

Limiti di **tutela ecologica**, tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le presistenze naturalistiche significative sono:

- I vincoli derivanti da piani di natura idrogeologica quali il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e s.m.i.;
- I vincoli idrogeologici e le zone boscate che secondo il piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (art.30 LUR);
- Fasce di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti (art.29 LUR);
- Fasce cimiteriali (art.27 LUR comma 5);
- Fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle stalle (art. 27 LUR, comma 7);
- Inedificabilità o limiti di edificabilità relativi alle aree che per caratteri idrogeologici e geotecnici non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano.

Limiti di **tutela funzionale**, tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture (art. 27 LUR e Codice della Strada) sono:

- Le fasce e le zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari;
- Prescrizioni per accessi stradali.

Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti, sono comunque sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PRGC, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.

TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE

Articolo 15 - *Interventi paesaggistico-ambientali, misure mitigative e compensative*

1. La riqualificazione paesaggistico ambientale, rientrando nel 3° Asse strategico oggetto della presente Variante Generale, intesa nella sua accezione più ampia, persegue l'obiettivo di accrescere l'attrattività e la qualità del Territorio, evidenziandone le potenzialità ecologiche, storico-culturali e fruibili, da un lato, e disincentivando il più possibile, dall'altro, fenomeni degenerativi frutto di abbandono o di incuria, cercando, quindi di prevenirne o limitarne il degrado.

In particolare, le azioni di maggior significato, nella scala di riferimento, sono quelle rappresentate dalla riconnessione delle aree urbane e rurali in una visione più integrata e inclusiva. Precisando, quindi, che la maggior efficacia di azioni in tal senso può derivare principalmente attraverso programmi più specifici, organici e puntuali di valorizzazione territoriale, con la partecipazione attiva di soggetti pubblici e privati, si individuano i seguenti interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale, salvo ove diversamente regolamentato:

a) Rinaturalizzazione dei suoli; rinaturalizzazione del reticolo idrografico; rinaturalizzazione di aree libere.

E' prevista l'adozione di apposito strumento regolamentare al fine di definire i dettagli dei singoli interventi che, in ogni caso, dovranno essere prioritariamente volti alla riconnessione dei corridoi frazionati, al fine di potenziare la rete ecologica locale, a partire dai canali irrigui e dalle bialere. Gli interventi dovranno costituire misura di compensazione da attuare in concomitanza delle nuove previsioni urbanistiche comportanti riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuovi tratti viari, consumo ed impermeabilizzazione di suolo libero.

Le misure compensative dovranno essere finalizzate alla conservazione della biodiversità, al potenziamento e al miglioramento della funzionalità ecologica presente sul territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario e di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio ambientale.

b) Tutela e sviluppo del verde urbano

Per la tutela e lo sviluppo del verde urbano si riconoscono, tra i principali fattori di qualificazione, la conservazione e la diffusione della vegetazione, pubblica e privata.

Gli interventi in tal senso, saranno effettuati con la piantumazione di specie autoctone idonee ai siti di impianto.

La realizzazione delle aree verdi, laddove previste, avverrà concordemente con il Comune.

c) Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

Le alberature di arredo alla viabilità saranno poste in atto contestualmente alla realizzazione

della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente. Le alberate di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie, preferibilmente autoctone, di prima e seconda grandezza.

2. Il piano prevede le seguenti misure di mitigazione, richiamate sinteticamente all'interno della sezione 3 *indicazioni progettuali* delle schede d'ambito:

- CONTENIMENTO INQUINAMENTO DELL'ARIA

M.1ar: garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni con qualsiasi destinazione d'uso.

M.2ar: ai sensi della Legge 7 agosto 2012, n. 134 art. 17quinquies, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, sarà necessaria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE ACQUA

M.1A: per tutte le nuove costruzioni residenziali, tutte le acque meteoriche dovranno essere convogliate in una vasca di raccolta provvista di scarico di troppo pieno da collegarsi alla fognatura comunale mista o bianca dove esistente, avente le seguenti caratteristiche:

- con area impermeabile fino a 300 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a mc 5;
- con area impermeabile fino a 600 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a mc 10;
- con area impermeabile fino a 1500 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a mc 15;
- con area impermeabile superiore a 1500 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a mc 20.

M.2A: tutti gli edifici a carattere residenziale, terziario e artigianale, articolati su più unità immobiliari, nuovi o integralmente ristrutturati o in cui sia sottoposta a ristrutturazione la rete di adduzione dell'acqua sanitaria alle singole utenze e/o di distribuzione interna delle singole utenze, devono installare contatori volumetrici omologati, sia di tipo meccanico che elettronico, a lettura diretta o in telelettura per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco.

M.3A: tutti gli edifici a carattere non residenziale, nuovi o integralmente ristrutturati o in cui i servizi igienici vengano sottoposti a ristrutturazione, devono installare, su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per

l'erogazione del flusso.

M.4A: nel caso di riqualificazione di aree dismesse a qualsiasi destinazione si preveda la realizzazione di reti idriche duali, differenziando l'uso domestico da altri usi.

M.5A: adottare il principio dell'invarianza idraulica, in modo che la trasformazione di un'area non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali, originati dall'area stessa. Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli, allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione.

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE SUOLO

M.1s: tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che interessino zone normative di completamento (ZN_C) e ambiti urbani di trasformazione (AUT) devono garantire, di norma, che almeno il 30% della superficie fondiaria sia mantenuta con caratteristiche di permeabilità così come previsto all'interno dell'art. 9 comma 4 delle presenti NUEA.

M.2s: le superfici verdi sia private sia pubbliche dovranno essere piantumate con specie arboree tipiche del territorio, come da elenco allegato al Regolamento Edilizio, al fine di creare in primo luogo una barriera visiva e filtro naturale rispetto alle aree circostanti. Salvo ulteriori specifiche si prevede la piantumazione di 1 albero a medio-alto fusto ogni 100 mq di area a verde e 5 arbusti ogni 50 mq.

M.3s: nel caso di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di aree a verde privato con una superficie pari o superiore a mq 500, i progetti dovranno essere corredati da un elaborato specifico relativo a tali aree. L'elaborato dovrà individuare le parti destinate a prato, la collocazione delle piantumazioni, evidenziandone la circonferenza media del fusto, le recinzioni ed i vari tipi di pavimentazione. Le essenze arboree e arbustive dovranno essere tra le specie autoctone.

M.4s: gli impianti a verde su solette, sovrastanti piani interrati, realizzati con uno strato minimo di terra vegetale di m 0.50, disposto su strato drenante minimo di m 0.15, potranno essere computati nel calcolo del verde privato (parametro edilizio) per il 50% della loro superficie; la superficie del verde su soletta computata non potrà comunque superare il 50% della superficie complessiva di verde privato (parametro edilizio).

M.5s: gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE PAESAGGIO

M.1p: gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente. Si prescrive anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni.

M.2p: al termine delle cantierizzazioni per la realizzazione di infrastrutture si richiede la rinaturalizzazione delle aree interessate prediligendo sistemi di ingegneria naturalistica per la sistemazione del suolo, tentando per quanto possibile di non creare ostacoli per

l'attraversamento della fauna.

M.3p: per mitigare l'impatto luminoso notturno, tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014.

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE ENERGIA

M.1e: tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono garantire come da legislatura sovraordinata adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. Pertanto la progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (per almeno il 50% del fabbisogno energetico per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria), e tecniche di bioedilizia.

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE RIFIUTI

M.1ri: in tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta.

M.2ri: minimizzare la produzione dei rifiuti urbani prevedendo la diffusione del compostaggio domestico e mirando ad una gestione integrata della raccolta per passare alla tariffazione puntuale.

- CONTENIMENTO IMPATTO SULLA COMPONENTE RUMORE

M.1R: per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo-artigianale dovrà essere garantito, attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie, l'isolamento acustico tale da essere conforme alla zonizzazione prevista.

M.2R: la nuova viabilità dovrà essere dotata di accorgimenti tecnici sufficienti e necessari, sempre prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere resa compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista.

3. Qualsiasi intervento contenuto al comma 1 o 2 del presente articolo che comporti la messa a dimora di specie vegetali dovrà ricorrere esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stazionali e che non dovranno essere utilizzate le specie inserite nelle "Black List" approvate dalla Regione Piemonte con la d.g.r. n. 46-5100 del 18.12.2012 e aggiornate con la d.g.r. n. 33-5174 del 2.06.2017.

TITOLO VI - ATTUAZIONE DEL PRGC E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Articolo 16 - *Modalità di Attuazione del PRGC e perequazione urbanistica*

Il PRG si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti NUEA.

Per **interventi diretti** di attuazione del PRGC si intendono quelli realizzabili sulla base di **Permesso di Costruire o S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività** oppure **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori)

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati con specifica presenti NUEA, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della LUR 56/1977 e s.m.i., alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.

I Permessi di Costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche NUEA relative alle singole zone.

Per **interventi indiretti** di attuazione del PRGC si intendono quelli realizzabili sulla base degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Il PRGC definisce le zone nelle quali l'intervento è subordinato alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

L'intervento indiretto costituisce la prevalente modalità attuativa degli Ambiti Urbani per i quali è ammesso, in alternativa e se specificato nelle presenti NUEA, anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi indiretti, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le previsioni degli elaborati prescrittivi del PRGC e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà

procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto di intervento. Gli **Strumenti Urbanistici Esecutivi**, ai sensi della legislazione vigente e delle presenti NUEA, sono:

- il Piano Particolareggiato, PP (LUR 56/1977, articoli 38, 39, 40);
- il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio, PECO (LUR 56/1977, articolo 44);
- il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, PEEP (LUR 56/1977, articolo 41);
- il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (LUR 56/1977, articolo 41 bis);
- il Piano di Recupero di libera iniziativa, PdRL (LUR 56/1977, articolo 43);
- il Piano delle aree per Insediamenti Produttivi, PIP (LUR 56/1977, articolo 42);
- il Piano Esecutivo Convenzionato, PEC (LUR 56/1977, articolo 43);
- il Piano Tecnico esecutivo delle Opere Pubbliche (LUR 56/1977, articolo 47)
- il Comparto d'intervento (LUR 56/1977, articolo 46).

Articolo 17 - *Cessione aree a servizi o monetizzazione*

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art. 49 comma 5 LUR, o in sede di comparto art.46 LUR, o per il permesso di costruire convenzionato devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della LUR salvo quanto meglio specificato nelle presenti NUEA.

Le aree per servizi ex art. 21 LUR devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree destinate a servizi dal Piano purché con utilizzazione edificatoria equivalente.

Il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.

In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie.

Articolo 18 - *Attuazione del PRGC negli Ambiti Urbani (AUT, AUPC)*

L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti:

La trasformazione deve essere attuata mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede normative ne prescrivano la trasformazione unitaria.

Tale strumento può essere redatto rispettando le indicazioni che per una parte degli ambiti

sono contenute nelle Schede d'Ambito e nelle Schede Grafico - Progettuali in scala 1:2:000 ovvero Aree di Concentrazione dell'Edificato (SF), aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente al Comune o da assoggettare all'uso pubblico.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di SUE senza che ciò costituisca variante al PRGC purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, il numero dei piani fuori terra la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

Costituisce parte integrante dello Strumento Urbanistico Esecutivo SUE una "convenzione-attuativa", ai sensi dell'art. 49 comma 5 della LUR, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi.

Sono altresì ammesse modifiche planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione.

Nei casi in cui il PRGC fornisce, nelle schede ed unite cartografie, i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art. 38 della LUR l'attuazione può avvenire tramite il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 5 della LUR, estesa all'intero ambito, o subambito se individuato nella relativa scheda normativa a condizione che vengano rispettati rigorosamente i detti contenuti.

In alternativa, è ammessa la trasformazione per subambiti a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno "Studio Unitario" esteso all'intero, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno i 2/3 delle superfici catastali interessate.

Lo studio unitario deve definire:

- a) le aree di concentrazione dell'edificato (SF);
- b) le aree da dismettere per servizi pubblici;
- c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte.

Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per subambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatica, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del piano.

Nei casi in cui il Piano individua, all'interno degli Ambiti Urbani, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.

Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.

Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Oltre ai servizi previsti nelle schede normative, sono anche compatibili altri tipi di servizi, previa verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, purché si tratti di opere

TITOLO VII - ZONE NORMATIVE E AMBITI URBANI: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 19 - *Corrispondenza alla classificazione del D.l. 1444/68*

Il territorio comunale di Caselette, analizzato, pianificato e disciplinato dal presente PRGC, con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.l. 2 aprile 1968 n. 1444, è stato classificato in quattro prevalenti **Sistemi Territoriali**.

Il **Sistema Territoriale insediativo e della produzione**, è composto dalle seguenti **ZONE NORMATIVE**:

Zone A

- ZN_CS

ZONA NORMATIVA CENTRO STORICO - ZN_CS (EX RA)

Zone B

- ZN_RA

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE DI RECUPERO AD ALTA DENSITÀ - (EX RBA)

- ZN_RM

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE DI RECUPERO A MEDIA DENSITÀ - (EX RBM)

- ZN_C

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - (EX RC)

- ZN_PE

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA ESISTENTE - ZN_PE (EX Pb)

- ZN_PI

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA IMPROPRIA - ZN_PI (EX Pi)

- ZN_MS

ZONA NORMATIVA MISTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

Il **Sistema Territoriale della Trasformazione**, composto da:

Zone C e D

- AUT

AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE

- AUR

AMBITI URBANI DI RIORDINO

- AUPC

AMBITI URBANI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO

Il Sistema Territoriale ambientale e agricolo, composto da:

Zone E

- ZN_A

ZONE NORMATIVE AGRICOLE

- ZN_AN

ZONE NORMATIVE NUCLEI AGRICOLI

- ZN_TR

ZONA NORMATIVA TURISTICO RICETTIVA

- ZN_TA

ZONA NORMATIVA TURISTICO ATTREZZATA

- ZN_RI

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE IMPROPRIA - ZN_RI (EX Ri)

BENI CULTURALI

- Scavi archeologici della Villa Romana (L. 1089/39);
- Castello di Cays di Giletta (L. 1089/39) e relativo parco cintato di pertinenza (L. 1497/39);
- Cappella di S. Giovanni (L. 1497/39);
- Chiesa Parrocchiale di S. Giorgio;
- Santuario di S. Abaco;
- Masso erratico detto Pietra Alta;
- Castello di Camerletto e area di pertinenza;
- Torre della Vigna.

PUNTI DI VISTA PANORAMICI

- il Santuario di S. Abaco;
- la Torre della Vigna;
- la Croce del Monte Musine.

Ambito DI TUTELA AMBIENTALE

- Torrente Dora Riparia
- Lago superiore ed inferiore di Caselette
- Tenimenti Mauriziani da DGR 37_227, 2014.
- SIC IT1110081 Monte Musinè e Laghi di Caselette
- Uso Civico ex L. 1766/1927
- Tenimenti Mauriziani da DGR 37_227, 2014.

ATTIVITA ESTRATTIVE

Il **Sistema Territoriale dei servizi e delle infrastrutture**, composto da:

Zone F

- SP
 - SERVIZI PUBBLICI
 - SERVIZI PROVATI DI USO PUBBLICO
- VIABILITÀ
- PISTE CICLABILI

Articolo 20 - Zona Normativa

Per la **Zona Normativa** vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 10 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 8 del succitato art.10 sono consentite in tutte le aree normative.

Le prescrizioni normative sono, predisposte in forma di SCHEDA NORMATIVA, specificando caratteri dell'area, gli obiettivi di Piano, le destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici, parametri edilizi, parametri ambientali e prescrizioni particolari.

Le Zone Normative, individuate topograficamente nelle tavole di PRGC in scala 1:5.000, 1:2.000 sono:

ZONA NORMATIVA CENTRO STORICO - ZN_CS

Centro Storico Caselette

Art. 24, comma 1, LUR

- 1) **Insedimenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti.**

Località Camerletto

Art. 24, comma 2, LUR

- 2) **Nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario**

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

Indici Urbanistici ed Edilizi esistenti

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale ed eliminazione delle superfetazioni limitato ai soli edifici recentemente trasformati ed individuati nell'apposita tavola di piano CS identificati in legenda come edifici e manufatti trasformati e di nessun carattere specifico

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

- 1) **RESIDENZA, 1A)**
- 2) **ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE, 2A)**
- 4) **ATTIVITÀ COMMERCIALI**
 - 4A) attività commerciali al dettaglio articolate in:
 - a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);
 - 4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
 - 4C) attività artigianali di servizio;

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

- 5) **ATTIVITÀ TERZIARIE**

- 5A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale;
- 5B) studi professionali;
- 5C) agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.;
- 5D) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;

- 5E) attività associative e culturali;
- 5F) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;
- 5G) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);
- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;
- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

8) SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO

- i) istruzione inferiore;
- s) istruzione superiore;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- p) parcheggi.

TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art.11)**1) Edifici di interesse storico-artistico e fronti di pregio (Art. 24, comma 4, punto a), LUR**

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B) e secondo le prescrizioni di cui all'Art. 24, comma 8 LUR.

2) Edifici e manufatti recentemente recuperati) (Art. 24, comma 4, punto b), LUR

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE4)

3) Edifici e i manufatti trasformati (Art. 24, comma 4, punto b), LUR

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE4)
- i) Demolizione (g1)

4) edifici e i manufatti senza nessun interesse specifico (Art. 24, comma 4, punto b), LUR

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE4)
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)**Intervento Diretto:**

- Permesso di Costruire;
- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Intervento Indiretto, per ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, da assoggettare a Piani di Recupero (ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457), come previsto dall'art. 41 bis, comma 1, LUR, senza che questi costituiscano Variante al PRGC.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento all'art. 24 della LUR.

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ - ZN_RA

Zone Normative Residenziali di Recupero ad Alta Densità, totalmente edificate in epoche diverse.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = 0,4 mq/mq

IC = 30%

H = max 7,5 mt

NP = 2 Pft

Ampliamento degli edifici "una tantum" fino al 30% dell'SL esistente per un max di 100 mq e fino al massimo della IF e del IC consentito.

I bassi fabbricati destinati a box auto (h max da art.8 comma 12), dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici), non costituiscono SL e IC.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

1) RESIDENZA, 1A)

2) ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE, 2A)

4) ATTIVITÀ COMMERCIALI

4A) attività commerciali al dettaglio articolate in:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

4C) attività artigianali di servizio;

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;

- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

8) SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO

- i) istruzione inferiore;
- s) istruzione superiore;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- p) parcheggi.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- e) Sostituzione edilizia
- g) Completamento (g1)
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)**Intervento Diretto:**

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire Convenzionato (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordi-

nato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 1 della L.U.R.;

- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Intervento Indiretto, per ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, da assoggettare a Piani di Recupero (ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457), come previsto dall'art. 41 bis, comma 1, LUR, senza che questi costituiscano Variante al PRGC.

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ - ZN_RM

Zone Normative Residenziali di Recupero a Media densità, totalmente edificata in epoche recenti.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = 0,4 mq/mq

IC = 30%

H = max 7,5 mt

NP = 2 Pft

Ampliamento degli edifici "una tantum" fino al 30% dell'SL esistente per un max di 100 mq e fino al massimo della IF e del IC consentito.

I bassi fabbricati destinati a box auto (h max da art.8 comma 12), dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici), non costituiscono SL e IC.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

1) RESIDENZA, 1A)

2) ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE, 2A)

4) ATTIVITÀ COMMERCIALI

4A) attività commerciali al dettaglio articolate in:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

4C) attività artigianali di servizio;

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;

- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

8) SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO

- i) istruzione inferiore;
- s) istruzione superiore;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- p) parcheggi.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- e) Sostituzione edilizia
- g) Completamento (g1)
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)**Intervento Diretto:**

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire Convenzionato (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinati



nato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 1 della L.U.R.;

- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ZONA NORMATIVA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ZN_C

Zone Normative Residenziali di Completamento, contigue e/o delimitata da insediamenti residenziali esistenti dotate di opere di urbanizzazione.

Edificazione a prevalente destinazione residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IT = 0,15 mq/mq

IC = 30%

H = max 7,5 mt

NP = 2 Pft

I bassi fabbricati destinati a box auto (h max da art.8 comma 12), dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici), non costituiscono SL e IC.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

1) RESIDENZA, 1A)

2) ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE, 2A)

4) ATTIVITÀ COMMERCIALI

4A) attività commerciali al dettaglio articolate in:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

4C) attività artigianali di servizio;

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;

- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

8) SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO

i) istruzione inferiore;

s) istruzione superiore;

- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- p) parcheggi.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- f) Ristrutturazione urbanistica
- g) Completamento (g1, g2)
- i) Demolizione (g1, g2)
- h) Nuovo impianto

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Indiretto:

- Permesso di Costruire Convenzionato così come introdotto dal legislatore con il decreto legge n.133 del 2014 convertito con legge n.164 del 2014 all'interno del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, PEEP (LUR 56/1977, articolo 41).
- Attuazione previa verifica degli articoli 26 e 31 comma 4 delle presenti NUEA

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA ESISTENTE - ZN_PE

Territorio edificato consolidato per attività produttive che hanno accolto la piccola, media, grande industria manifatturiera tradizionale.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = 0,8 mq/mq

IC = 60%

H = max esistente esclusi gli impianti tecnologici

Ampliamento degli edifici "una tantum" fino al 10% dell'SL esistente fino al massimo della IF e del IC consentito.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

3) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

3A) attività industriali;

3B) artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;

3C) depositi al coperto o all'aperto;

3D) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;

3E) attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;

3F) impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..);

3G) artigianato di servizio all'auto, ecc.;

3H) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4B, 4C e 4D e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno (4A, a)).

5) ATTIVITÀ TERZIARIE

5F) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;

5G) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui ai punti 4A a), 4A b1) e 4B.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- e) Sostituzione edilizia
- f) Completamento (g1)
- g) Ristrutturazione urbanistica
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)**Intervento Diretto:**

- Permesso di Costruire,
- Permesso di Costruire Convenzionato (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..
- S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA IMPROPRIA - ZN_PI

Attività produttiva in atto collocata in Classe IIIB4 - Pericolosità Geomorfologica da Elevata a Molto Elevata nella CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = esistente mq/mq

IC = esistente %

H = esistente mt

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

3) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- 3A) attività industriali;
- 3B) artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;
- 3C) depositi al coperto o all'aperto;
- 3D) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;
- 3E) attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;
- 3F) impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..);
- 3G) artigianato di servizio all'auto, ecc.;
- 3H) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4B, 4C e 4D e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno (4A, a)).

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE4)
- i) Demolizione (g2)



MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ZONA NORMATIVA MISTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - ZN_MS

Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive artigianali di servizio e di produzione, attività commerciali al dettaglio in presenza di residenza. Riordino edilizio, mantenimento della destinazione mista con esclusione delle attività nocive o moleste.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = esistente mq/mq

IC = 30%

H = max 7,5 mt

NP = 2 Pft

Ampliamento degli edifici residenziali (art. 10 1A)) "una tantum" fino al 10% dell'SL esistente fino al massimo del IC consentito.

Ampliamento degli edifici (art. 10 3), 4), 5), 7) come da presente articolo) "una tantum" fino al 30% dell'SL esistente fino al massimo del IC consentito.

I bassi fabbricati destinati a box auto (h max da art.8 comma 12), dimensionati ai sensi della Legge n. 122/1989 (superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc del volume degli edifici), non costituiscono SL e IC.

Le destinazioni non residenziali (art. 10 3), 4), 5), 7) come da presente articolo) dovranno essere collocate con affaccio sulle attuali vie.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

1) RESIDENZA

1A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

3) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

3B) artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;

3E) attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;

3F) impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.);

3G) artigianato di servizio all'auto, ecc.;

3H) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

4) ATTIVITÀ COMMERCIALI

4A) attività commerciali al dettaglio articolate in:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

b1 medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq);

4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

4C) attività artigianali di servizio;

4D) attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

5) ATTIVITÀ TERZIARIE

5A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale;

5B) studi professionali;

5C) agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.;

5F) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;

5G) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui ai punti 4A a), 4A b1) e 4B.

7) ATTIVITÀ MISTE PER LE PERSONE E LE IMPRESE (AMPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio, (punto 4A a), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (punto 4B), attività artigianali di servizio (4C);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) punto 5B, 5C;

- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.).

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

a) Manutenzione ordinaria

b) Manutenzione straordinaria

- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- e) Sostituzione edilizia
- g) Completamento (g1)
- f) Ristrutturazione urbanistica
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire Convenzionato (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punti 1 e 2 della L.U.R.;
- S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ZONE NORMATIVE AGRICOLE - ZN_A

Suoli agricoli destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura ai sensi dell'art. 25 della LUR.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

Il dimensionamento delle abitazioni agricole/rurali è quello previsto dall'art. 25 della L.U.R. in particolare:

- commi 12, 18 indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali;
- commi 14, 15, 16, 17, 19 volume edificabile per le abitazioni rurali.

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo.

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale ed eliminazione delle superfetazioni.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

6) ATTIVITÀ AGRICOLE

Abitazioni agricole.

Impianti e attrezzature per la produzione agricola.

Impianti e attrezzature per conservazione dell'ambiente.

Impianti produttivi agro-alimentari.

Impianti zootecnici anche intensivi, ad esclusione dell'allevamento industriale di suini.

Strutture agrituristiche ai sensi della L.R.50/89.

Impianti commerciali florovivaistici.

Impianti per allevamento e addestramento animali da compagnia.

Strutture per l'ippoterapia.

Sono ammessi esercizi di vicinato (4a) con superficie di vendita non superiore a 150 mq all'interno dell'edificio esistente da valorizzare e/o riutilizzare e per esigenze di sinergia economica con l'attività principale propriamente agricola.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (RE1, RE2, RE3, RE4)

- e) Sostituzione edilizia
- g) Completamento (g1)
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

art. 25 commi 3, 4 della L.U.R.

3. *Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali:*
 - a) *gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;*
 - b) *i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;*
 - c) *gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.*
4. *Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.*

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex L 153/75 e LR 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo.
- S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

ZONE NORMATIVE NUCLEI AGRICOLI - ZN_NA

Insedimenti agricoli unitari destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura ai sensi dell'art. 25 della LUR.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

Il dimensionamento delle abitazioni agricole/rurali è quello previsto dall'art. 25 della L.U.R. in particolare:

- commi 12, 18 indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali;
- commi 14, 15, 16, 17, 19 volume edificabile per le abitazioni rurali.

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo.

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale ed eliminazione delle superfetazioni.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

6) ATTIVITÀ AGRICOLE

Abitazioni agricole.

Impianti e attrezzature per la produzione agricola.

Impianti e attrezzature per conservazione dell'ambiente.

Impianti produttivi agro-alimentari.

Impianti zootecnici anche intensivi, ad esclusione dell'allevamento industriale di suini.

Strutture agrituristiche ai sensi della L.R.50/89.

Impianti commerciali florovivaistici.

Impianti per allevamento e addestramento animali da compagnia.

Strutture per l'ippoterapia.

Sono ammessi esercizi di vicinato (4a) con superficie di vendita non superiore a 150 mq all'interno dell'edificio esistente da valorizzare e/o riutilizzare e per esigenze di sinergia economica con l'attività principale propriamente agricola.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)

- g) Completamento (g1)
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

art. 25 commi 3, 4 della L.U.R.

3. *Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali:*
 - a) *gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;*
 - b) *i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;*
 - c) *gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.*
4. *Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.*

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- Permesso di Costruire (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex Ln 153/75 e Lr 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo.
- S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Presentazione di un Progetto Unitario della ZN_NA per i seguenti interventi urbanistici ed edilizi (Art. 11):

- d) Ristrutturazione edilizia (RE3, RE4)
- g) Completamento (g1)
- i) Demolizione (g2)

Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

ZONE NORMATIVE TURISTICO RICETTIVO - ZN_TR

Il Piano classifica quale Zona Normativa Turistico Ricettiva le parti di territorio attrezzate per la ricettività turistica all'aperto (campeggi e aree camper in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi, realizzati ai sensi della L.R. 54/79 e s.m.i.), e delle attrezzature comuni direttamente attinenti. La Scheda Normativa di Piano definisce le modalità attuative così come definite dalle leggi vigenti in materia.

- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- g) Completamento (g1)

ZONE NORMATIVE TURISTICO ATTREZZATA - ZN_TA

Il Piano classifica quale Zona Normativa Turistico Attrezzata il territorio destinato all'attività sportivo/turistica all'aperto (pesca sportiva, maneggio, golf, tennis, ect..), e le attrezzature comuni direttamente attinenti.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

Sono ammesse costruzioni di servizio (locali per affitto ed il deposito di materiale sportivo, bar e servizi, spogliatoi) che dovranno avere carattere precario e comunque essere realizzate totalmente in legno con tetto a falde.

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite di 150 mq di SL, quali residenza custode e/o uffici strettamente connessi alle attività svolte.

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

2) ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE E SPORTIVE RICREATIVE

2C) attrezzature per il turismo sportivo – ricreativo (pesca sportiva, maneggio, golf, tennis, punto ristoro, ect ...), con esclusione della residenza anche a carattere ricettivo.

Sono ammesse attività commerciali al dettaglio (A4a a), 4B) quali esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE4)
- i) Demolizione (g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ZONE NORMATIVE RESIDENZIALE IMPROPRIA - ZN_RI

Edifici residenziali inseriti in aree agricole.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = esistente mq/mq

IC = esistente %

H = esistente mt

Ampliamento degli edifici non eccedente il 20% dell'SL esistente per risanamento igienico - funzionale.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

1) RESIDENZA

1A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE4)
- i) Demolizione (g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire;
- S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo 21 - Ambito Urbano

Per l'**Ambito Urbano** vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 10 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 8 del succitato art.10 sono consentite in tutte le aree normative.

Le prescrizioni normative sono, predisposte in forma di SCHEDA NORMATIVA e di SCHEDA PROGETTUALE specificando caratteri dell'area, gli obiettivi di Piano, le destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici, parametri edilizi, parametri ambientali e prescrizioni particolari.

L'attuazione potrà avvenire previa verifica degli articoli 26 e 31 comma 4 delle presenti NUEA

Qualora i nuovi insediamenti comportino provvedimenti sul trasporto pubblico locale, sulla mobilità privata e ciclopeditone, occorrerà redigere uno specifico studio del traffico.

Gli Ambiti urbani, individuati topograficamente nelle tavole di PRGC in scala 1:5.000, 1:2.000 e sono:

Ambito AUT

AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE

Il Piano classifica quale Ambito Urbano di Trasformazione le parti di territorio edificate per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso.

L'Ambito Urbano di Trasformazione è caratterizzato da una significativa riduzione della densità edilizia di progetto rispetto a quella esistente a favore di una maggiore quota di servizi (verde in particolare).

Parte della capacità edificatoria generata dagli Ambiti Urbani di Trasformazione potrà essere trasferita nell'Ambito Urbano Produttivo di Completamento (AUPC).

Ambito AUPC

AMBITO URBANO PRODUTTIVO di COMPLETAMENTO

Il Piano classifica quale Ambito Urbano Produttivo di Completamento le parti di territorio parzialmente occupate da edifici a destinazione produttiva, per le quali, si vuole consolidare l'attività produttiva.

Sarà data la priorità ad interventi di nuovo impianto delle capacità edificatorie generate dagli Ambiti Urbani di Trasformazione.

Ambito AUR

AMBITO URBANO DI RIORDINO

Il Piano classifica quale Ambito Urbano di Riordino le parti di territorio edificate e per le quali, sono previsti interventi finalizzati al mantenimento e recupero degli edifici esistenti, delle destinazioni d'uso, alla razionalizzazione della viabilità e dei servizi.

TITOLO VIII - AMBIENTE E PAESAGGIO URBANO

Articolo 22 - *Beni culturali*

Il Piano individua i singoli edifici di carattere storico - artistico di cui all'art. 24 4° c, lettera a) da tutelare e valorizzare della LUR.

Detti beni ai sensi dell'art. 24, lettera a) e 8° c. lettera b) della sono soggetti a:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo

Sia per gli edifici quanto le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.

Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex L. 1089/39 e 1497/39 sono comunque soggetti alle procedure di cui alla LR 20/89.

Sono assoggettati alla presente norma i seguenti beni:

- Scavi archeologici della Villa Romana (L. 1089/39);
- Castello di Cays di Giletta (L. 1089/39) e relativo parco cintato di pertinenza (L. 1497/39);
- Cappella di S. Giovanni (L. 1497/39);
- Chiesa Parrocchiale di S. Giorgio;
- Santuario di S. Abaco;
- Masso erratico detto Pietra Alta;
- Castello di Camerletto e area di pertinenza;
- Torre della Vigna.

Articolo 23 - *Punti di vista panoramici*

Il PRGC definisce Punti di Vista Panoramici parti di aree non urbanizzabili, individuate nella cartografia di Piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 ai sensi dell'art. 13, 7 c., lettera a) della LUR.

Sono individuati come tali:

- il Santuario di S. Abaco;
- la Torre della Vigna;
- la Croce del Monte Musine.

Articolo 24 - *Ambito di tutela ambientale*

Sono soggetti a tutela ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004, il Torrente Dora Riparia per il quale vale la fascia di rispetto definita in planimetria di 150 mt ed il lago superiore ed inferiore di Caselette per i quali sono definite le fasce di rispetto di 300 mt come previsto dalla LUR.

All'interno di dette fasce sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 31. Sono inoltre soggetti alla disciplina di cui al D.lgs 42/2004 le aree soggette ad usi civici, e le aree boscate e le aree dei Tenimenti Mauriziani da DGR 37_227, 2014.

Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla LR 20/89.

Articolo 25 - Siti Rete Natura 2.000

SIC / ZSC IT1110081 Monte Musinè e Laghi di Caselette.

soggetto a tutela ambientale ai sensi della Direttiva RETE NATURA 2000 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA - 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche - 92/43/CEE - "HABITAT".

Qualora vi siano Zone Normative e Ambiti di Trasformazione Urbana interessati dal presente vincolo, l'attuazione delle previsioni del piano è subordinata all'assoggettamento dell'area a Valutazione di Incidenza

Articolo 26 - Usi civici

Sono soggetti a tutela ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004.

Le modalità e le procedure di attuazione delle previsioni di piano rispettivamente per le Zone Normative e gli Ambiti Urbani di Trasformazione sono condizionate al preventivo svincolo dell'area dall'eventuale presenza dell'uso civico.

Non costituisce Variante di Piano la conciliazione del vincolo di Uso Civico ex L. 1766/1927 indicato in cartografia a seguito di Atto di affrancamento, omologazione e legittimazione emesso dall'Autorità competente.

Articolo 27 - Attività estrattive

Il Piano individua la Zona Normativa ZN_AT le parti di territorio interessate dall'autorizzazione all'attività estrattiva.

Tali zone sono normate ai sensi delle vigenti norme in materia di attività estrattive in particolare sia per il rilascio della concessione che per le operazioni di riqualificazioni e bonifica da realizzarsi al termine dell'attività estrattiva.

TITOLO IX - AREE PER SERVIZI E VIABILITÀ

Articolo 28 - Servizi (SP)

Le disposizioni del presente articolo valgono per la generalità delle aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.10 delle presenti N.U.E.A.

Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi del PRGC, ivi comprese le convenzioni ex art.49 comma 5 della LUR e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art. 46 della LUR.

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art. 49 comma 5 della LUR.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica. E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Nelle aree a verde e a parco sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di m 10 dal filo strada, le attrezzature sportive e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciali.

Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano.

In particolare nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree (S "v") deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di Piano, sono consentiti interventi motivati da esi-

genze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

Il Piano individua nelle tavole di azionamento 1:5000, 1:2000 ed 1:1000 i seguenti servizi:

SP Servizi Pubblici in PROGETTO

Sp_ic interesse comune

Sp_p parcheggio

Sp_psparco, gioco e sport

SP Servizi Pubblici ESISTENTI

Sp_ic interesse comune

Sp_i istruzione

Sp_p parcheggio

Sp_psparco, gioco e sport

Spp_ic servizi privati di uso pubblico

Articolo 29 - Strade: tracciati, tipologia

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal PRGC in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Città Metropolitana, ANAS).

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:

- a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale, come tale sono riconosciute la SS. 24, le SP 181, 177, 198, l'Autostrada Torino - Fréjus.
- b) Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale, sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. di PRGC indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.
- c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.

Tali sedi dovranno essere:

- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
- dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
- ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
- liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

Per quanto non prescritto dal PRGC, le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) *Strade esterne all'abitato*

B Autostrada To-Frejus classe IIIa CNR

18,60 (4 corsie)

C	SS. n.° 24 e strade provinciali - classe IV CNR	10,50 (7,50 + 1,5 di banchina)
F	Strade comunali - classe VI CNR	8,50 (6,00 + 1,25 di banchina)
	Strade agricole	4,00 (3,00 + 0,50 di banchina)

b) *Strade interne all'abitato*

-	Strade urbane di quartiere IV CNR	10,50 (7,50 + 1,50 di marciapiede)
---	-----------------------------------	------------------------------------

Articolo 30 - *Piste ciclabili: tracciati, tipologia*

Il Piano individua nelle tavole di azionamento 1:5000, 1:2000 ed 1:1000 le seguenti piste ciclabili:

Piste ciclabili esistenti

Ciclovía dei Pellegrini

Ciclovía del Musinè

Ciclovía Villa Romana

Ciclovía S.G. Bosco

Piste ciclabili in progetto

I percorsi ciclabili o ciclo- pedonali individuati dal Piano, se interessano le Zone Normative ZN e degli Ambiti Urbani AU, dovranno essere realizzati dai privati altrimenti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di progetti di riqualificazione dello spazio pubblico o da privati quali opere di compensazione ambientale nell'ambito delle convenzioni previste dai SUE.

Si dovranno prevedere inoltre appositi spazi per il parcheggio delle biciclette lungo il percorso e / o in prossimità di luoghi di sosta.

TITOLO X - FASCE DI RISPETTO E VINCOLO IDROGEOLOGICO

Articolo 31 - *Interventi ammessi nelle fasce di rispetto*

In dette aree e fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti.

E' consentita la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal Piano.

Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 16 senza aumento di volume salvo per quanto consentito dall'art. 29 LUR. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiari e territoriali ad esse attribuite dal presente PRGC, il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento.

Per le sole aree di rispetto dei pozzi di cui al 12/1 valgono le limitazioni dell'art. 6 DPR 236/88.

1) **Strade**

Le fasce di rispetto dalle strade sono normate dal Nuovo Codice della Strada e dal D.M. n. 1444/68.

Il Piano per quanto riguarda il Centro Abitato prescrive la fascia di rispetto di 5,00 mt ad eccezione della SP 181 di Valdellatorre, della SP 24 del Monginevro e della nuova variante in progetto dove la fascia di rispetto stradale è di 10,00 mt.

E' ammessa costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato con atto pubblico.

Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada e di aree a Servizio Pubblico destinate a parcheggio e fermate di autobus.

2) **Impianti tecnologici**

Si definiscono impianti tecnologici le opere di prese degli acquedotti, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto, le linee elettriche di alta tensione.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di PRGC, è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.

Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto minima di 15 mt per lato misurata dal cavo esterno, fatte salve le norme di sicurezza maggiori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al DPCM 23/4/92.

Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità delle fasce di rispetto dalla captazione è determinata nella misura di 200 mt, anche in presenza di diverse indicazioni riportate dalle

tavole allegate; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt 50 dal filo esterno del deposito.

Eventuali riduzioni alla profondità della fascia di rispetto dei pozzi di captazione potranno essere apportate ad avvenuta acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

3) Aree di rispetto cimiteriale

Il Piano individua il limite del vincolo cimiteriale di 200 mt come previsto dall'art. 27 della LUR.

4) Sponde di fiumi, laghi e torrenti

Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e delle zone umide valgono le prescrizioni contenute nell'articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora una Zona Normativa o un Ambito di Trasformazione Urbana siano parzialmente interessati dalla fascia di rispetto la concentrazione dell'edificato dovrà avvenire al di fuori di tale fascia di rispetto.

Qualora una Zona Normativa o un Ambito di Trasformazione Urbana siano totalmente interessati dalla fascia di rispetto, l'attuazione delle previsioni del piano potrà avvenire solo in seguito al rispetto del comma 2 dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero alla riduzione della fascia stessa.

4.1) Nell'ambito delle fasce fluviali A e B del fiume Dora Riparia sono tuttora in vigore le Norme di Attuazione del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico). Per altri corsi d'acqua naturali e per i laghi è prescritta una fascia di rispetto di almeno 10 mt. da entrambe le sponde.

5) Canali irrigui

Lungo i canali irrigui la profondità della fascia di rispetto di inedificabilità sarà almeno di 5 mt. misurata dal ciglio superiore di entrambe le sponde: le stesse fasce devono valere anche lungo i tratti intubati. Gli edifici esistenti lungo le suddette fasce devono essere collocati in classe IIIb3 s.l.

In tale fascia, al fine di permettere una più agevole manutenzione del canale, è fatto divieto di:

- nuova edificazione;
- ampliamento dell'edificato preesistente all'interno di tale fascia;
- piantumazione di essenze arboree;
- deposito o spandimento di sostanze inquinanti;
- edificazione di recinzioni.

Resta comunque fatta salva la possibilità di ridurre detta distanza qualora vengano proposte soluzioni modulari rimovibili, da valutarsi in casi specifici.

6) Villa Romana

All'intorno degli scavi archeologici dalla Villa Romana è delimitata la fascia di rispetto di inedificabilità ai sensi dell'art. 21 L. 1089/39 conforme al Decreto Ministero Beni Culturali e Am-

bientali 20/9/1982.

Articolo 32 - *Vincolo idrogeologico*

Il PRGC, conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 326.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi con C.S. con le procedure autorizzative previste dalla LR n. 45/1989 e s.m.i..

Nelle aree soggette a tale vincolo possono essere rilasciate le concessioni per edifici conformi alle presenti norme con autorizzazione prevista dalla predetta LR.

TITOLO XI - AREE A CONDIZIONAMENTO IDROGEOLOGICO

Le presenti Norme di Attuazione del PRGC riportano la descrizione della classificazione della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” redatta in ottemperanza alla Circolare della Giunta regionale n. 7/LAP.

Su questa tavola è riportata anche la perimetrazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico in base al R.D. 03.12.1923, n.3267 ed altri vincoli presenti sul territorio (Aree di salvaguardia ai sensi del D.P.R. 236/88 (Zona di rispetto) per opere di captazione pubbliche.

Nel caso di discordanza grafica tra le perimetrazioni/indicazioni riportate nella TAV. 07 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” e le tavole del PRGC (TAV. PG5 - PLANIMETRIA GENERALE - AZZONAMENTO 1:5000, TAV. PG2 A, B, C, D, E, F, G, H - PLANIMETRIA GENERALE - AZZONAMENTI 1:2000.), TAV. CS - CENTRO STORICO (CONCENTRICO E CAMERLETTO 1:1000), sono prescrittive le perimetrazioni/indicazioni riportate nella TAV. 07 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA dello STUDIO GEOLOGICO.

Articolo 33 - Classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica

Il territorio comunale viene pertanto suddiviso in aree omogenee sulla base dei seguenti criteri:

CLASSE IIa:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in tale classe i settori di territorio terrazzati rispetto alla rete idrografica.

CLASSE IIb1:

Porzioni del territorio edificate e non, ubicate sui versanti a moderata acclività dove sono possibili modesti e puntuali fenomeni di instabilità legati alle caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali. In tale classe valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIa con particolare riguardo alle condizioni di stabilità dei versanti.

CLASSE IIb2:

Aree di conoide e aree di fondovalle potenzialmente inondabili dal reticolato idrografico con modeste lame d'acqua a bassa energia e, localmente, con possibile risalita della falda acquifera a livelli superficiali.

In tale classe valgono le prescrizioni previste per la classe IIa con l'adozione, a livello progettuale, di misure cautelative estese nell'ambito del lotto edificatorio o nella zona significativa circostante.

CLASSE III indifferenziata:

Porzioni di territorio nelle quali, in generale, gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La classe III s.l. è da intendersi come una zona complessivamente in Classe IIIa con locali aree in Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II individuabili con eventuali future varianti di piano.

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da svilupparsi nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in tale classe indifferenziata valgono le limitazioni previste per la classe IIIa.

Ricade in questa classe circa il 30% del territorio comunale insistente sul versante.

CLASSE IIIa:

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili).

Ricadono in questa classe tutte le aree ritenute più pericolose dal punto di vista idrogeologico.

CLASSE IIIb2:

Lotti di completamento e aree di frangia inedificati gravati da condizionamenti non determinanti. I caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato prima della quale non sarà possibile alcun aumento del carico antropico. Per la definizione di carico antropico si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014 ("Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico").

CLASSE IIIb3:

Porzioni di territorio edificate o ai margini di zone urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre condizioni di particolare attenzione che si potranno concretizzare con un adeguato sistema di monitoraggio come da apposito cronoprogramma, unitamente a misure di minimizzazione del rischio estese all'interno delle aree significative di intervento.

Prima della realizzazione di tali interventi non sarà possibile alcun aumento del carico antropico e anche a seguito dell'attuazione di tali misure cautelative sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico come definito dalla D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014 ("Indirizzi proce-

durali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico"); sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti;

CLASSE IIIb4:

Porzioni di territorio edificate o ai margini di zone urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Non sarà possibile un incremento del carico antropico sia prima che dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale.

Per la definizione di carico antropico si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014 ("Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico").

Per tutte le classi e sottoclassi sono inoltre previsti i seguenti aspetti prescrittivi:

- 1) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico;
- 2) sono ovunque ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore;
- 3) la raccolta e lo smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto edificabile andrà eseguita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, considerato il possibile incremento che gli interventi in progetto comporterebbero al coefficiente udometrico e prevedendo misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014, punto 1.7, parte seconda);
- 4) si prescrive in ogni caso il rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08, della Legge 2/2/1974, n. 064, della circolare del P.G.R. del 7/3/1989 n.5/GEO/P;
- 5) nelle aree di Classe III Indifferenziata, Illa e Illb e relative sottoclassi per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato dalla D.G.R. n.18 - 2555 del 912/2015;
- 6) i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso.
- 7) Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;

- 8) *La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni e/o pozzi assorbenti associati a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della Del. Com. Min. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/021977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006 "Testo unico in materia ambientale"*
- 9) *Le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua sono da considerarsi a partire dal piede esterno di eventuali argini o dal ciglio superiore di sponda; le stesse fasce devono valere anche lungo i tratti intubati; l'ampiezza di almeno 10 m da prevedere lungo i corsi d'acqua naturali (e lungo i laghi) deve essere mantenuta anche nei tratti canalizzati di fondo valle (ad. es. lungo tutto il Fosso Colatore del Pilone); per i canali di derivazione (ad es. bealera di Casellette) tale fascia è ridotta a 5 m. Tali fasce di rispetto sono da intendersi di assoluta inedificabilità, quindi ricadenti in Classe IIIb3 se già edificate e IIIa se inedificate;*
- 10) *tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;*
- 11) *non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;*
- 12) *dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;*
- 13) *nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;*
- 14) *dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;*
- 15) *nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;*
- 16) *qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;*
- 17) *nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;*
- 18) *le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;*
- 19) *in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti della D.G.R.*

n.64-7417 del 7/4/2014 paragrafo 1, parte prima. Inoltre, come disposto dall'art. 18 comma 7 delle N.T.A del PAI, si riportano i seguenti punti relativi agli adempimenti previsti a carico dell'Amministrazione Comunale;

- a. L'Amministrazione Comunale provvederà ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza;*
 - b. L'Amministrazione Comunale è tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*
- 20) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;*
- 21) tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno essere considerati inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio al fine della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 delle N.T.E. alla C.P.G.R 7/LAP/96). Tali interventi necessiteranno, nel tempo, di opportuni controlli, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione;*
- 22) per gli ambiti inseriti in classe IIIb dovrà inoltre essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella DGR 31-3749 del 6 agosto 2001, che dovrà essere aggiornato anche in base alle mappe di rischio d'alluvione della Direttiva 2007/60/CE (Direttiva Alluvioni) di cui il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po ha preso atto il 23 dicembre 2013;*
- 23) qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dal cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI;*
- 24) l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso "esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto*

l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96;

Le specificazioni del tipo di condizionamento delle parti di territorio ed i tipi d'intervento ammessi sulla base della "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono i seguenti:

Articolo 34 - Aspetti prescrittivi di carattere specifico

Il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree soggette a rischio idrogeologico con relativi condizionamenti urbanistici.

Le specificazioni del tipo di condizionamento delle parti di territorio ed i tipi d'intervento ammessi sono riportati nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Da essa si deduce quanto segue:

1. Classe II

1.1. gli interventi ammessi nelle aree classificate IIa, IIb1 e IIb2, sono subordinati alla puntuale verifica delle condizioni morfologiche e idrogeologiche locali ed alle verifiche dettagliate prescritte dal D.M. 14/01/2008 e all'eventuale adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio;

1.2. nelle aree a moderata acclività dove sono possibili modesti e puntuali fenomeni di instabilità legati alle normali dinamiche di versante (classe IIb1), gli interventi sono subordinati a studi geotecnici atti a definire la stabilità del versante nelle condizioni attuali e in quelle di progetto tenendo conto anche delle condizioni sismiche previste;

1.3. nelle aree di conoide e aree di fondovalle a morfologia irregolare potenzialmente soggette ad allagamenti con acque a bassa energia e tiranti idrici modesti ($h < 40$ cm) legati anche a difficoltà di drenaggio naturale delle acque meteoriche (classe IIb2), la realizzazione di nuove opere ed edificazioni verrà in ogni caso condizionata da specifiche indicazioni tecniche quali il divieto di formazione di piani interrati, il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis, affinché le stesse risultino compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti.

Si prescrive inoltre quanto segue:

1.4. esecuzione periodica di interventi di manutenzione e pulizia ordinaria del reticolato idrografico minore a carico dei proprietari dei lotti adiacenti ai corsi d'acqua;

1.5. corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno dei lotti nel rispetto del reticolato idrografico esistente;

1.6. rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"

1.7. gli interventi edificatori non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

2. Classe III indifferenziata e IIIa

- 2.1. *nelle aree classificate in classe III indifferenziata e IIIa, è vietata ogni edificazione comportante nuovi insediamenti;*
- 2.2. *per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Sono anche consentiti interventi di sopraelevazione delle strutture esistenti e ampliamenti finalizzati alle pertinenze delle attività agricole. Previa fattibilità, estesa anche all'eventuale via d'accesso, accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 14/01/2008, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dai fattori di pericolosità;*
- 2.3. *per le aree ricadenti nelle aree in frana (FA, FQ,) nelle aree di conoide (CAe, CAb), nei settori di pertinenza torrentizia e fluviale (limitatamente alla Fascia A e alle aree inondabili per scenari frequenti come delimitate nelle mappe di pericolosità e del rischio redatte in attuazione della Direttiva 2007/60/CE (Direttiva Alluvioni) di cui il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po ha preso atto il 23 dicembre 2013)) anche per le attività agricole è fatto divieto di nuove edificazioni;*
- 2.4. *per le aree di pertinenza fluviale ricadenti nella Fascia A e B del P.A.I., ai fini delle norme urbanistiche, vale quanto prescritto all'art. 29, 30 e 39 delle N.d.A. del P.A.I.;*
- 2.5. *gli edifici isolati presenti all'interno della classe IIIa e nella classe III indifferenziata sono da intendersi soggetti a limiti e vincoli della classe IIIb4. In classe IIIa non è consentito l'aumento del carico antropico e il cambio di destinazione d'uso. In classe III indifferenziata, sino ad ulteriori indagini di dettaglio da sviluppare nell'ambito di future varianti dello strumento urbanistico, valgono le limitazioni della classe IIIa. L'individuazione di eventuali settori attribuibili alla classe II o classe IIIb può essere rinviata a future varianti di piano;*
- 2.6. *in analogia con quanto previsto per le aree in dissesto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., qualsiasi intervento consentito nelle classi IIIa e III indifferenziata dovrà essere accompagnato da un atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.*

3. Classe IIIb

- 3.1. *Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno essere considerati inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio al fine della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 delle N.T.E. alla C.P.G.R 7/LAP/96). Tali interventi necessiteranno, nel tempo, di opportuni controlli, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione;*

3.2. *l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso "esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96;*

3.3. *per gli ambiti inseriti in classe IIIb dovrà essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella DGR 31-3749 del 6 agosto 2001;*

3.4. *nelle aree classificate IIIb2 i caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato del sito di imposta delle costruzioni e della situazione locale al contorno a cui dovranno essere adeguate le soluzioni progettuali mantenendo le limitazioni ed i vincoli eventualmente derivanti. Tale analisi dovrà comprendere:*

3.4.1. *verifica delle condizioni locali di fondazione e della soggiacenza della eventuale falda tramite sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e/o indagini geofisiche e/o analisi di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;*

3.4.2. *verifica della funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A. del PAI.;*

3.4.3. *analisi geoidrologica basata su appositi ed aggiornati rilievi atti ad accertare la funzionalità delle attuali opere di protezione rispetto alla rete idrografica di riferimento.*

3.5. *Solo a seguito della realizzazione e al collaudo delle eventuali opere di mitigazione del rischio e dell'avvio del cronoprogramma di monitoraggio delle opere di protezione esistenti saranno possibili interventi comportanti nuove unità abitative con aumento del carico antropico e completamenti. Per la definizione di carico antropico si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014 ("Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico");*

3.6. *Nelle aree classificate IIIb3 gli elementi di rischio idrogeologico sono tali che, ancorché soggette ad un adeguato sistema di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti e/o da adeguare secondo il cronoprogramma, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo b), c) e d) con modesto incremento di carico antropico. Per la definizione di carico antropico si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n.64-7417 del 7/4/2014 ("Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico"). Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti;*

3.7. *Nelle aree classificate IIIb4 gli elementi di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico. Anche a seguito di tali interventi possono essere ammesse trasformazioni che non comportino aumenti del carico antropico; è consentito il restauro e il risanamento conservativo ma senza cambio di destinazione d'uso. Non è ammessa la ristrutturazione edilizia. Per la definizione di carico antropico si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n.64-7417 del*

7/4/2014 ("Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"), Allegato A, parte II, paragrafo 7 ("Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico"). Ogni intervento dovrà, comunque; essere preceduto da indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

3.8. in analogia con quanto previsto per le aree in dissesto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., qualsiasi intervento consentito nelle classi IIIb2, IIIb3 e IIIb4 dovrà essere accompagnato da un atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

Articolo 35 - Aspetti prescrittivi di carattere generale

Per tutte le classi e sottoclassi sono inoltre previsti i seguenti aspetti prescrittivi di carattere generale:

1. Norme tecniche per le costruzioni (DM 17/01/2018)

In tutte le classi e sottoclassi gli interventi consentiti, sia pubblici che privati, dovranno attenersi a quanto previsto per la zona sismica 3 dal DM 17/01/2018 - Norme Tecniche per le Costruzioni e s.m.i, e relativa Circ. LL .PP. 02/02/2009 n.617: gli elaborati progettuali dovranno quindi comprendere la "Relazione Geologica", la "Relazione Geotecnica" e la "Relazione sulla Modellazione Sismica", come di seguito specificato sulla base anche delle precisazioni tecniche di cui alla Circolare del 9/11/2010 dell'Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte:

1.1. La "Relazione Geologica" (§ 6.2.1 delle NTC08), supportata da opportune indagini in sito, avrà per oggetto il modello geologico e la fattibilità dell'intervento in funzione della pericolosità, dei vincoli e degli eventuali condizionamenti di carattere geologico, e dovrà accompagnare gli elaborati progettuali sin dalle prime fasi dell'iter autorizzativo (es. parere preventivo, studio di fattibilità, progetto preliminare, progetto architettonico, strumenti urbanistici esecutivi etc.); l'elaborato dovrà fare specifico riferimento agli studi geologici del PRG ed individuare l'intervento su stralci della cartografia allegata;

1.2. La "Relazione Geotecnica" (§ 6.2.2 e § 6.2.3 delle NTC08), avrà per oggetto la caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo, il modello geotecnico e le verifiche della sicurezza e delle prestazioni geotecniche attese del complesso opera - terreno di fondazione; la relazione, supportata da opportune indagini, dovrà far riferimento al progetto strutturale esecutivo ed alla Relazione Geologica;

1.3. La "Relazione sulla Modellazione Sismica" (§ 3.2 delle NTC08) potrà costituire un elaborato progettuale indipendente o essere compresa nella Relazione Geologica (elementi descrittivi e parametrici finalizzati alla modellazione sismica e all'attribuzione della categoria sismica di suolo), e nella Relazione Geotecnica (comportamento dinamico del "volume significativo" del terreno con le relative verifiche delle opere e sistemi geotecnici soggetti ad azioni sismiche ai sensi del § 7.11 delle NTC08);

1.4. La fattibilità tecnica di nuovi interventi ricadenti nelle microzone C ed E1 (cfr. Tav. 5), dovrà

inoltre essere verificata mediante specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche volte a individuare l'eventuale presenza della falda e di terreni liquefacibili.

2. Fasce di rispetto del reticolo idrografico

2.1. Le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua sono da considerarsi a partire dal piede esterno di eventuali argini o dal ciglio superiore di sponda; le stesse fasce devono valere anche lungo i tratti intubati; l'ampiezza di almeno 10 m da prevedere lungo i corsi d'acqua naturali (e lungo i laghi) deve essere mantenuta anche nei tratti canalizzati di fondo valle (ad. es. lungo tutto il Fosso Colatore del Pilone); per i canali di derivazione (ad es. bealera di Casellette) tale fascia è ridotta a 5 m. Tali fasce di rispetto sono da intendersi di assoluta inedificabilità, quindi ricadenti in Classe IIIb3 se già edificate o IIIa se inedificate;

2.2. I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;

2.3. qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dal cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle N.d.A. del PAI;

2.4. Nel caso di interventi lungo la rete idrografica dovrà esserne verificata la fattibilità in funzione dell'ampiezza della fascia, misurata dal ciglio della sponda, che deve essere rilevata nel dettaglio e rappresentata a scala adeguata sulle tavole di progetto. In presenza di tratti tombinati si dovrà procedere al rilievo topografico dello stato di fatto per posizionare correttamente il canale su planimetrie e sezioni di progetto, al fine di garantirne il mantenimento e/o ripristinarne la funzionalità anche con operazioni di ripristino a cielo libero, nonché di valutare possibili interferenze con gli interventi previsti;

2.5. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

2.6. Le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;

2.7. Sono ovunque ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore;

2.8. Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi

d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti.

3. Fossi e impluvi

3.1. Dovrà essere garantita l'efficienza degli impluvi e dei fossi minori (irrigui e/o di scolo, anche se non individuati dalla cartografia di piano) e delle opere eventualmente esistenti (paratoie, derivazioni, ecc); eventuali interventi di spostamento del tracciato, condizionamento o intubamento potranno essere concordati con l'Amministrazione comunale, prevedendo comunque gli accorgimenti necessari per le attività di pulizia e manutenzione;

3.2. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;

4. Acque meteoriche

4.1. Ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 1.7, parte II, allegato A, D.G.R. n.64 - 7417 del 7/04/2014);

4.2. Nel caso di interventi che comportino una significativa impermeabilizzazione di superfici, (strumenti attuativi come PEC e analoghi, singole edificazioni), devono essere valutate le portate meteoriche in funzione delle intensità di precipitazione stimate secondo i parametri della "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" del P.A.I. (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, 26 aprile 2001 n. 18/2001 - "Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico").

4.3. Dovrà essere indicato il sistema di smaltimento previsto con relativo dimensionamento (es. immissione nella rete fognaria o in corsi d'acqua, sistemi a tenuta o di dispersione nel sottosuolo, ecc...).

5. Acque reflue

5.1. La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni e/o pozzi assorbenti associati a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della Del. Com. Min. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006 "Testo unico in materia ambientale".

6. Versanti

6.1. Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;

6.2. Nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi (cfr. norme specifiche per la classe IIb1);

- 6.3. Dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;
- 6.4. Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 6.5. Nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse.

7. Carico antropico

Il concetto di incremento del carico antropico, inteso come gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi, assume importanza rilevante ai fini della valutazione al riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente nelle aree a pericolosità geologica classificate IIIb2, IIIb3 e IIIb4 secondo la Circolare PGR 7/LAP/96. Nell'allegato A - parte II, punto 7.1. della DGR n. 64-7414 del 07-04-2014 - "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" sono riportati i criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico che vengono di seguito riportati.

7.1. Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

7.2. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di carattere edilizio e, se del caso, strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso, sulla base dei quali possono essere dettagliate e specificate ulteriori tipologie d'intervento;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto precedente, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;

4. *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;*
5. *gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;*
6. *gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.*
- 7.3. *Costituiscono incremento di carico antropico:*
 1. *ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;*
 2. *qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;*
 3. *ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento.*

TITOLO XII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 36 - Norme finali

Le aree soggette a Piani Esecutivi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.

Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei Piani Esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

I volumi chiusi da tre lati esistenti e quelli legittimati ai sensi della L. 47/85 al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'intervento nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono.

I progetti conformi alle previsioni del PRGC, vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° c., art. 58 L.R. 56/77.

Articolo 37 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente PRGC sono abrogate le disposizioni del PRGC precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.



AMBITO URBANO AUPC
Area di modifica n.1, Via Galileo Galiei

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 126, 134, 456, 457, 132, 133, 129, 130, 131, 225, 604, 397, 401, 732, 743, 742, 244, 477, 475, 560, 561, 476, 645, 646, 647, 648, 596, 723, 724</p> <p><u>Descrizione Ambito</u> L'area è localizzata nella zona di confine ad Est del territorio comunale ed è caratterizzata dalla presenza di alcune attività produttive/artigianali e da una porzione di territorio libero. Ad Ovest confina con una zona produttiva mentre nel limite inferiore vi è una fascia a destinazione d'uso mista</p> <p><u>Obiettivi</u> Per questo ambito il piano prevede di consolidare l'attività produttiva esistente, nonché di inserire le capacità edificatorie generate dagli Ambiti Urbani di Trasformazione</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Permesso di costruire convenzionato - Parte della capacità edificatoria proveniente dall'ambito AUT_2.2 si realizza nel lotto b di tale ambito di 4.552 mq, per una SLP di 1.821 mq - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUA</p> <p><u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.</p> <p><i>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 40.095 mq (SF) Superficie Fondiaria = 28.066 mq (ST-S-Spca-Ssv*) (Ic) Indice di Copertura = 0,60 % (Sc/Sf) (Sc) Superficie Coperta = 16.038 mq (Ic*Sf) (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 4.010 mq (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 8.019 (Ssv) Viabilità pubblica*: se necessaria</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: attività produttive (art. 10 comma 3 NUA) Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUA Altezza max: 12m salvo installazioni di tecnologie rinnovabili sulla copertura</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> Emergono delle condizioni di compatibilità e compatibilità condizionata per le diverse aree interessate dall'intervento di Variante. Si rimanda all'allegato di relazione acustica per maggiori specificazioni in merito</p>	<p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>

SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito *Via G. Galilei*

Confini comunale

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati da demolire

Riferimento catasto

Viabilità in progetto

Sedime stradale

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Scala 1:2000



**AMBITO URBANO AUPC**
Area di modifica n.2, Via Leonardo da Vinci

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 739, 740, 168, 186, 185, 219, 184, 255</p> <p><u>Descrizione Ambito</u> L'area è interessata da dei fabbricati industriali ad oggi in disuso oppure utilizzati come depositi temporanei; l'ambito si trova a ridosso della zona industriale e in adiacenza ad un'asse viario importante quale corso Susa</p> <p><u>Obiettivi</u> Il Piano classifica quale Ambito Urbano Produttivi di Completamento le aree del territorio caratterizzate per la presenza di fabbricati industriali attivi o meno, per i quali si prevede un completamento della capacità edificatoria nonché una razionalizzazione delle aree a servizio. In quest'ambito ricade parte della capacità edificatoria presente nell'ambito AUT_2.3</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Permesso di costruire convenzionato - Parte della capacità edificatoria proveniente dall'ambito AUT_2.3 (4.200 mq) si realizza in quest'ambito - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUA</p> <p><u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.</p> <p><i>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 12.111 mq (SF) Superficie Fondiaria = 8.478 mq (ST-S-Spca-Ssv*) (Ic) Indice di Copertura = 0,70 % (Sc/Sf) (Sc) Superficie Coperta = 6.056 mq (Ic*Sf) (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 2.422 mq (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 1.211 (Ssv) Viabilità pubblica*: se necessaria</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: attività produttive (art. 10 comma 3 NUA) Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUA Altezza max: 12m salvo installazioni di tecnologie rinnovabili sulla copertura</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> Emergono delle condizioni di compatibilità e compatibilità condizionata per le diverse aree interessate dall'intervento di Variante. Si rimanda all'allegato di relazione acustica per maggiori specificazioni in merito</p>	<p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito *Via L. da Vinci*

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati esistenti

123 Riferimento catasto

Viabilità in progetto

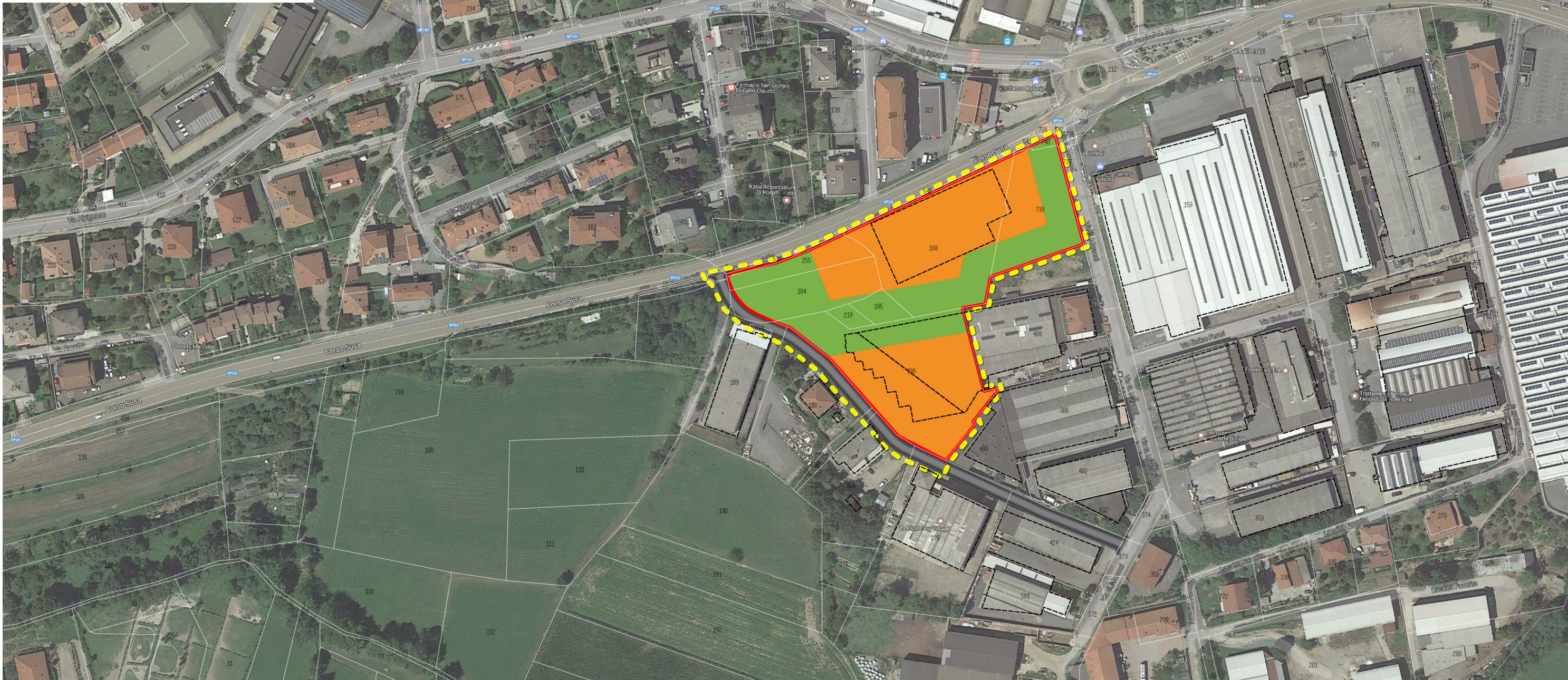
Sedime stradale

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione
ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Scala 1:1000



AMBITO URBANO AUT
Area di modifica n.1, Sette Colonne

SEZIONE 1

A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1aDati catasto terreni

Particelle catastali n.: 300, 306

Descrizione Ambito

L'area è collocata nella zona Nord del territorio comunale, in prossimità del lago inferiore di Caselette; nell'ambito si è svolta per diverso tempo un'attività di ristorazione, ad oggi terminata. La viabilità esistente è sufficiente per l'uso razionale dell'area

Obiettivi

Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona maggiormente coerente con il contesto territoriale

Sezione 1bProcedura di attuazione

- Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC.
- attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4)

Vincoli esistenti

Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a:

- Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332;
- Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.

N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica

Sezione 2aParametri urbanistici

- (ST) Superficie Territoriale = 5.355 mq
- (IT) Indice Territoriale = 0,20 mqSLP / mqST
- (SL) Superficie Lorda = 1.071 mq
- (Ai) Abitanti Insediabili = 36 abitanti
- (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 900 mq
- (Spc) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 536 mq
- (Ssv) Viabilità pubblica: / (sufficiente quella esistente)

Sezione 2bParametri edilizi

Destinazione d'uso: residenza (art. 10 comma 1 NUEA) e attività commerciali di vicinato (art. 10 comma 4a NUEA),
Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA
N. piani ammessi: 3 f.t.

Sezione 2cParametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)

In fase progettuale occorrerà:

- prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade
- ottemperare al D.M. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1
- accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni
- nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)

Sezione 2dParametri sismicità (allegato relazione geologica)

L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazione locali legate all'assetto litostratigrafico locale)

Sezione 2eParametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)

Si conferma la classe II per i poligoni interessati; la porzione del territorio è però caratterizzata dalla presenza di un accostamento critico preesistente; tale criticità andrà affrontata attraverso un piano di risanamento

SEZIONE 3

Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni

Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure:

Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni;

Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso.

Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore.

Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni.

Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia.

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta

Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista.

Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Sette colonne**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati esistenti

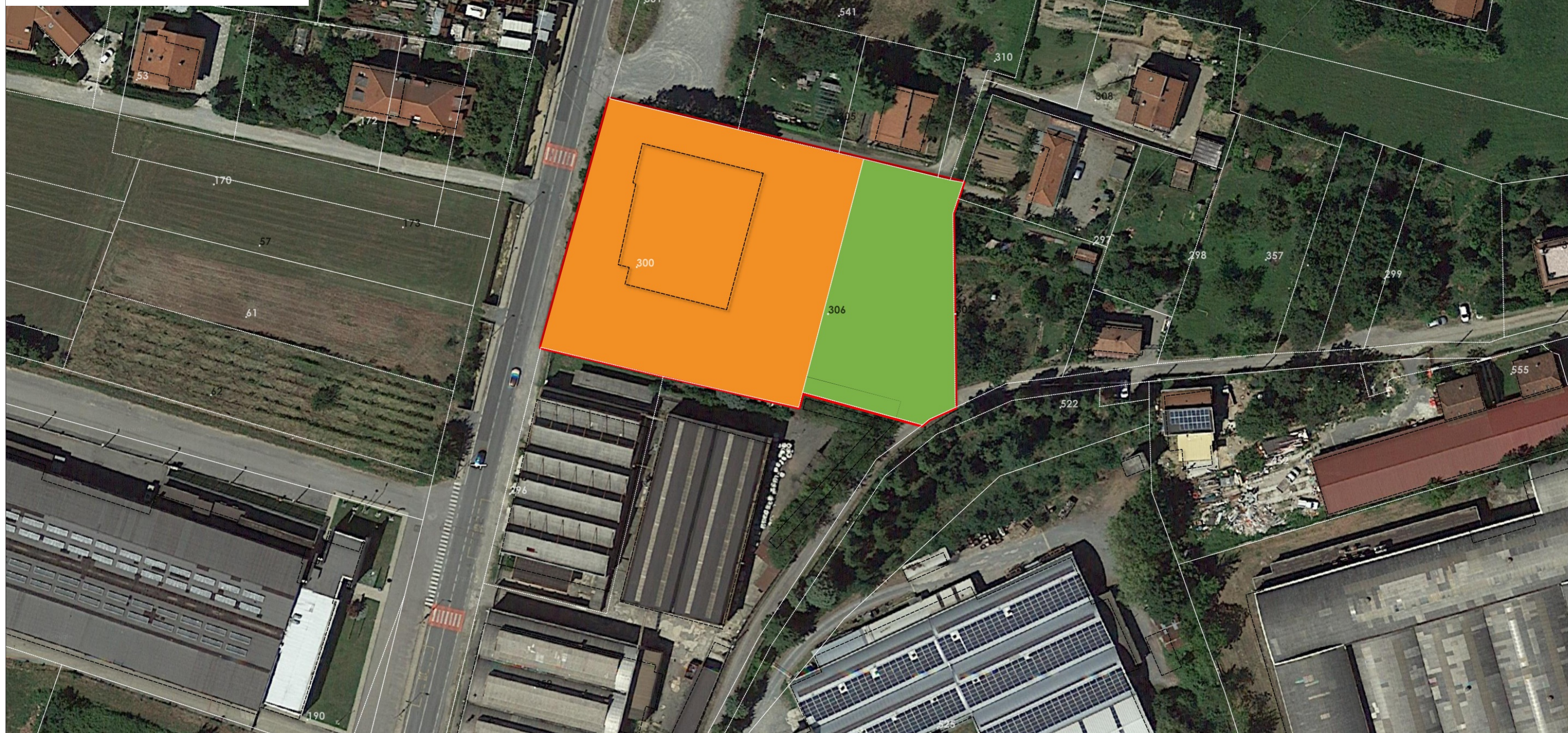
Riferimento catasto

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione
ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Scala 1:1000





AMBITO URBANO AUT Area di modifica n.2, Laghi di Caselette		
Scheda normativa sub-ambito n.2.1		
<p>SEZIONE 1</p> <p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 352, 296</p> <p><u>Descrizione Ambito</u> Zona produttiva che storicamente ha ospitato impianti artigianali ed industriali di piccola e media industria con attività prevalentemente dismesse e manufatti ad uso magazzino/deposito. Gli immobili si localizzano inoltre in zona impropria data la vicinanza ad uno specchio d'acqua naturale di valore ambientale riconosciuto come SIC al codice IT1110081.</p> <p><u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona maggiormente coerente con il contesto territoriale</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4) - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto</p> <p><u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.</p> <p>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 8.719 mq (IT) Indice Territoriale = 0,18 mqSLP / mqST (SL) Superficie Lorda = 1.569 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 52 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 1.308 mq (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 872 (Ssv) Viabilità pubblica: se necessario</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA), Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> In fase progettuale occorrerà: - prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade - ottemperare al D.M. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1 - accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni - nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> In base ai contenuti della variante si declassa l'intero poligono in classe III; rimangono comunque degli accostamenti critici, soprattutto verso i laghi di Caselette. Tuttavia l'intervento è da considerarsi certamente migliorativo rispetto alla condizione ante-operam</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



AMBITO URBANO AUT Area di modifica n.2, Laghi di Caselette		
Scheda normativa sub-ambito n.2.2		
<p>SEZIONE 1</p> <p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 522, 523, 525 <u>Descrizione Ambito</u> Zona produttiva che storicamente ha ospitato impianti artigianali ed industriali di piccola e media industria con attività prevalentemente dismesse e manufatti ad uso magazzino/deposito. Gli immobili si localizzano inoltre in zona impropria data la vicinanza ad uno specchio d'acqua naturale di valore ambientale riconosciuto come SIC al codice IT1110081. <u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona più coerente con il contesto territoriale. Parte della capacità edificatoria di quest'ambito può essere trasferita nell'Ambito Urbano di Completamento AUPC</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC. - La capacità edificatoria massima da trasferire in AUPC_1 è di: 3.118 mq - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUEA - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4) - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto <u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004</p> <p><i>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 11.452 mq (IT) Indice Territoriale = 0,12 mqSLP / mqST (SL) Superficie Lorda = 1.374 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 46 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 1.150 mq (<i>quantità minima</i>) (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 1.145 (Ssv) Viabilità pubblica: se necessaria</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA), Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> In fase progettuale occorrerà: - prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade - ottemperare al D.M. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1 - accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni - nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> In base ai contenuti della variante si declassa l'intero poligono in classe III; rimangono comunque degli accostamenti critici, soprattutto verso i laghi di Caselette. Tuttavia l'intervento è da considerarsi certamente migliorativo rispetto alla condizione ante-operam</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



AMBITO URBANO AUT Area di modifica n.2, Laghi di Caselette		
Scheda normativa sub-ambito n.2.3		
<p>SEZIONE 1</p> <p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n: 338, 139, 142, 143 (parziale), 144 (parziale), 145 (parziale) <u>Descrizione Ambito</u> Zona produttiva che storicamente ha ospitato impianti artigianali ed industriali di piccola e media industria con attività prevalentemente dismesse e manufatti ad uso magazzino/deposito. Gli immobili si localizzano inoltre in zona impropria data la vicinanza ad uno specchio d'acqua naturale di valore ambientale riconosciuto come SIC al codice IT1110081. <u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona più coerente con il contesto territoriale. Parte della capacità edificatoria di quest'ambito può essere trasferita nell'Ambito Urbano di Completamento AUPC Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC. - La capacità edificatoria massima da trasferire in AUPC_2 è di: 8.439 mq - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUEA - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4) - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto <u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004. N.B.: <i>Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 23.649 mq (IT) Indice Territoriale = 0,12 mqSLP / mqST (SL) Superficie Lorda = 2.838 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 95 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 2.375 mq (<i>quantità minima</i>) (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 2.365 (Ssv) Viabilità pubblica: se necessario</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA), Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t. Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> In fase progettuale occorrerà: - prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade - ottemperare al D.M. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1 - accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni - nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009) Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> In base ai contenuti della variante si declassa l'intero poligono in classe III; rimangono comunque degli accostamenti critici, soprattutto verso i laghi di Caselette. Tuttavia l'intervento è da considerarsi certamente migliorativo rispetto alla condizione ante-operam</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Lago Caselette**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati da demolire

Riferimento catasto

Viabilità in progetto

Sedime stradale

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Scala 1:2000





AMBITO URBANO AUT Area di modifica n.3, Edilizia Pubblica Convenzionata		
<p>SEZIONE 1</p> <p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 452, 473, 451, 278, 279 <u>Descrizione Ambito</u> Area con impianti artigianali ed industriali dismessi, in vicinanza al cimitero comunale e al mercato cittadino, nonché al centro storico <u>Obiettivi</u> Ambito di trasformazione caratterizzato da pubblica utilità in quanto prevede: - rigenerazione, demolizione e riqualificazione dell'area; - nuova viabilità pubblica in progetto; - possibilità di realizzare edilizia pubblica agevolata. Il progetto d'ambito è inoltre migliorativo della situazione attuale in quanto: - gli edifici in progetto sono arretrati rispetto agli ingombri esistenti; - viene vincolata una porzione di terreno a verde trattato con alberature ad alto fusto verso il cimitero - le altezze degli edifici in progetto sono minori rispetto a quelle attuali.</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC. - L'edificato dovrà concentrarsi nell'area opposto al lato del cimitero utilizzando sistemi di viabilità interna che limitino, per quanto possibile, il consumo di suolo - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) <u>Vincoli esistenti</u> - L'area ricade all'interno della fascia di vincolo cimiteriale ai sensi dell'art. 27 L.R.56/77; l'intervento urbanistico è comunque possibile poiché, vista la destinazione d'uso e la nuova viabilità, trattasi di intervento di interesse pubblico (art. 27 L.R. 56/77 comma 6ter) Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332; - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004. N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</p>	<p>SEZIONE 2</p> <p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 11.868 mq (IT) Indice Territoriale = 0,18 mqSLP / mqST (SL) Superficie Lorda = 2.136 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 71 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 1.780 mq (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 1.187 (Ssv) Viabilità pubblica: come da scheda grafica progettuale</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza pubblica convenzionata, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA). Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> La verifica geologica dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e comprendere: - verifica delle condizioni locali di fondazione e della soggiacenza della eventuale falda tramite sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e/o indagini geofisiche e/o analisi di laboratorio per definire i parametri geotecnici dei terreni di fondazione; - verifica della funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A. del PAI.; - analisi geoidrologica basata su appositi ed aggiornati rilievi atti ad accertare la funzionalità delle attuali opere di protezione rispetto alla rete idrografica di riferimento - accertamento con opportune indagini sull'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verifica di eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica.</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> Considerando la necessità di omogeneizzare i poligoni, si ritiene ragionevole collocare l'intera area in classe III; ne consegue una condizione di compatibilità condizionata</p>	<p>SEZIONE 3</p> <p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</i></p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Edilizia pubblica e nuova viabilità**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Fabbricati da demolire

123 Riferimento catasto

Viabilità in progetto

Sedime stradale

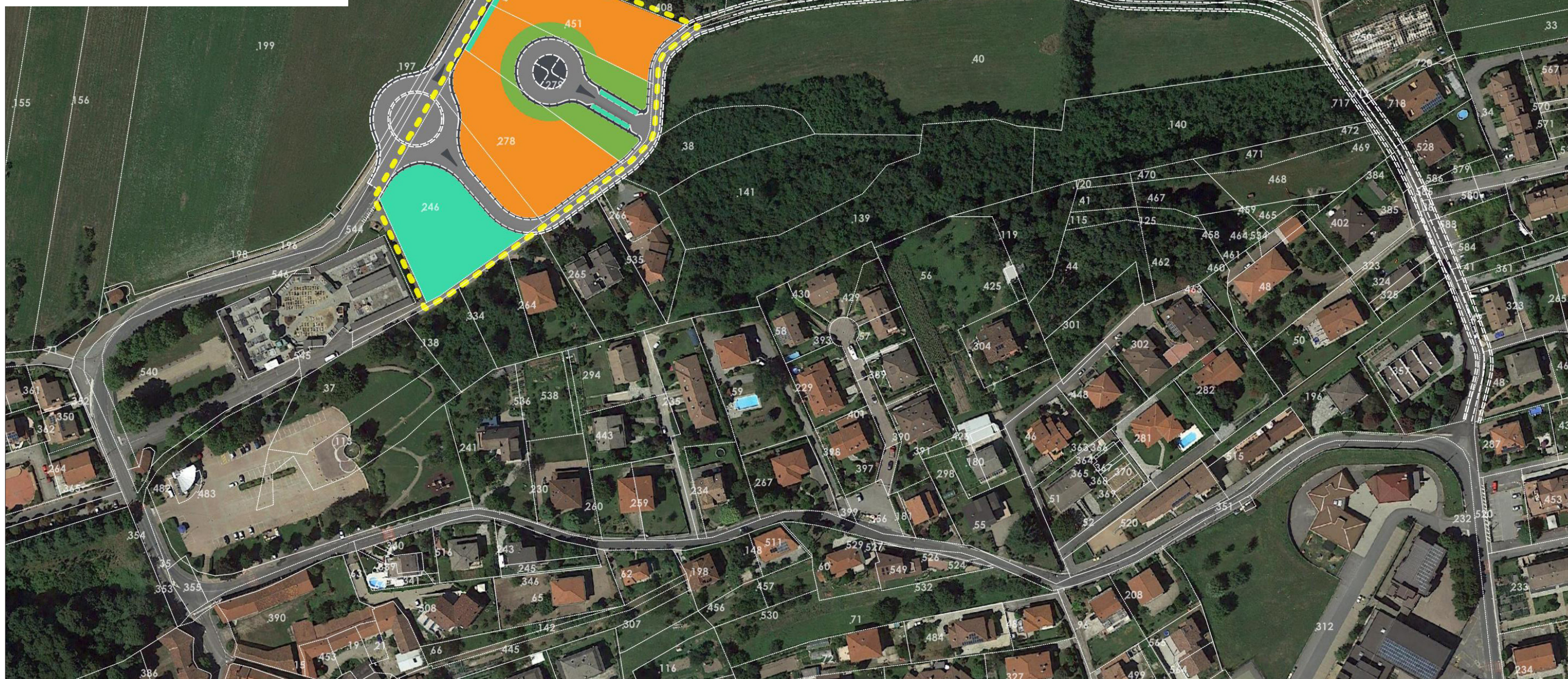
Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) è [Spca]

Aree verdi attr. [SV]

Area parcheggi [SP]

Scala 1:2000



AMBITO URBANO AUT
Area di modifica n.4, Grangiotto**SEZIONE 1**

A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1aDati catasto terreni

Particelle catastali n.: 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 58, 89, 59, 62, 92, 93, 87, 88

Descrizione Ambito

L'area di colloca ai piedi del monte Musinè e ad oggi vi sono alcuni edifici adibiti a residenza; trattasi di un nucleo storico del comune di Caselette, gravato però da una limitata capacità edilizia, da un'assenza di servizi alla persona e da una rete viaria insufficiente che comporta una situazione di isolamento della frazione stessa

Obiettivi

Il piano classifica quale Ambito Urbano di Trasformazione le parti di territorio non edificate o in parte edificate per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di trasformazione urbana e di nuovo impianto. In particolare per quest'ambito, date le criticità dello stato attuale, l'intervento verterà su un aumento della residenza accompagnato da un miglioramento dei collegamenti viari con la viabilità principale e l'inserimento di alcuni esercizi di vicinato a servizio dei residenti.

Sezione 1bProcedura di attuazione

- Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC.

- attuazione subordinata a Valutazione di Incidenza

- attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA)

- attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto

Vincoli esistenti

- Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.

- Fascia di rispetto e di inedificabilità di 10m da entrambe le sponde dei corsi d'acqua, ai sensi dei punti 2.1, 9 e 23 del P.A.I.

È altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a:

- Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332;

- SIC / ZSC IT1110081 secondo la direttiva Rete Natura 2000

N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica

Sezione 2aParametri urbanistici

(ST) Superficie Territoriale = 10.074 mq

(IT) Indice Territoriale = 0,028 mqSLP / mqST

(SL) Superficie Lorda = 282 mq

(Ai) Abitanti Insediabili = 9

(S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 233 mq

(Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 1.007

(Ssv) Viabilità pubblica: come da scheda grafica progettuale

Sezione 2bParametri edilizi

Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA)

Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA

N. piani ammessi: 2 f.t.

Sezione 2cParametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)

L'area presenta diverse criticità, si rimanda all'allegato di relazione geologica per una verifica puntuale delle prescrizioni.

Sezione 2dParametri sismicità (allegato relazione geologica)

L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)

Sezione 2eParametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)

Frazione Grangiotto è collocata in classe II nel piano di Classificazione Acustica comunale; considerando la destinazione d'uso prevista si ritiene compatibile la classe II. Ne consegue una condizione di compatibilità

SEZIONE 3

Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni

Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure:

Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni;

Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso.

Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore.

Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni.

Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia.

Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta

Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista.

Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014)



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Grangiotto**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati da demolire

Riferimento catasto

Viabilità in progetto

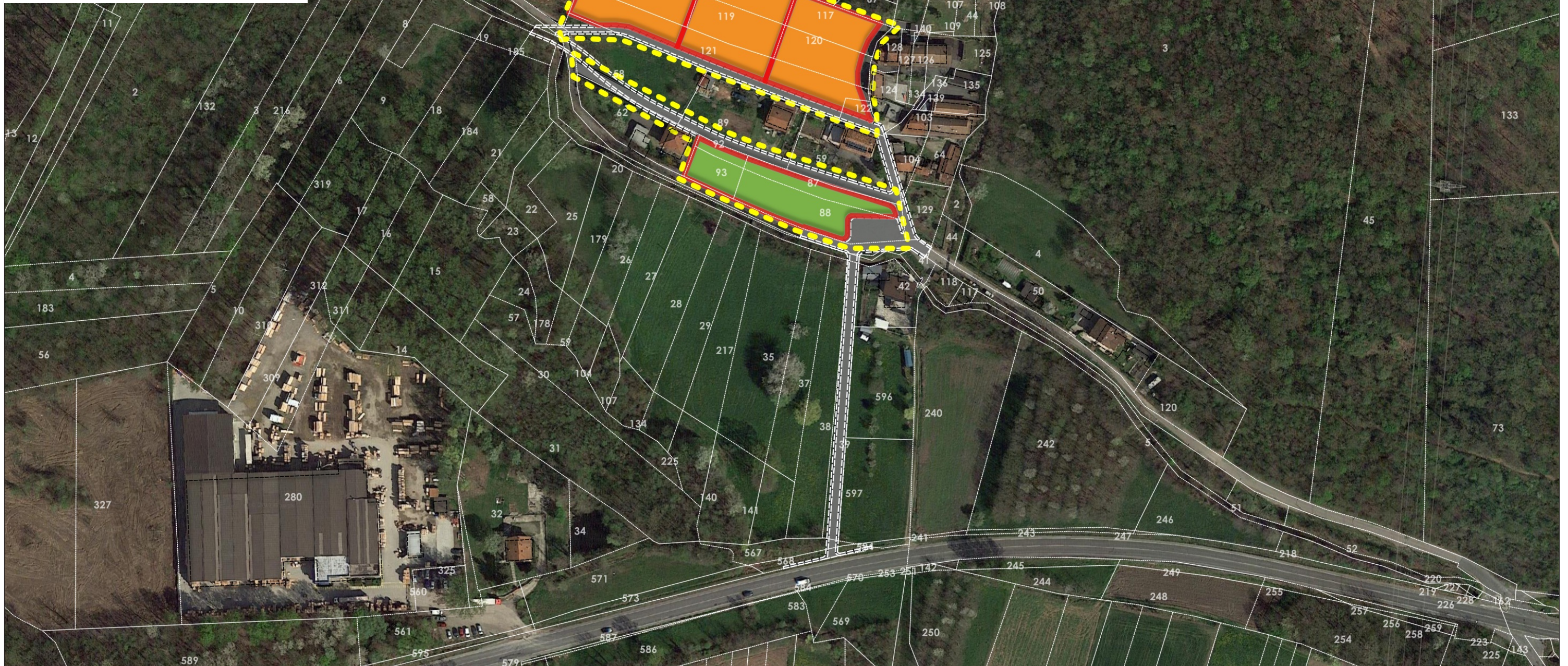
Sedime stradale

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Scala 1:2000





AMBITO URBANO AUT

Area di modifica **n.5, Castello di Cays** (si allega parere n.5629/10 del 10/05/2010 della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte)

SEZIONE 1

A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1a

Dati catasto terreni

Particelle catastali n.: 8, 2, 7, 4, 5, 386

Descrizione Ambito

Il castello di Cays è uno dei più antichi di tutta la valle di Susa, essendo stato probabilmente edificato nel secolo XI. Il feudo proprietà dei Savoia, fu tolto loro dal Barbarossa e affidato ai marchesi del Monferrato, per poi tornare sotto i signori sabaudi nel Trecento. La proprietà cambiò nel corso dei secoli, finché fu dei conti di Cays. Carlo Alberto Cays ospitò nel suo castello san Giovanni Bosco e, dopo essere diventato sacerdote salesiano, donò il castello alla congregazione religiosa. Nel corso dei secoli il Castello si è trasformato in residenza signorile a seguito delle ristrutturazioni cui è stato sottoposto nel Seicento e Settecento fino all'ampliamento dell'Ottocento in occasione di un soggiorno di Vittorio Emanuele II. L'ultimo utilizzo è stato quello di centro salesiano di spiritualità, mentre ad oggi risulta in disuso; al suo interno vi sono delle opere d'arte di pregio, come la Cappella Gentilizia di N.S. delle Grazie. L'ambito si divide principalmente tra la zona del castello e le sue pertinenze e il parco retrostante, di pregio naturalistico

Obiettivi

Il piano prevede da un lato il recupero dell'edificio storico e dall'altro la contemporanea dismissione di parte del parco (3.234 mq) ad uso pubblico per garantire la pubblica fruizione del bene (parere n. 5629/10 del 10/05/2010 della direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte) e permettere una migliore fruizione pedonale del centro storico ad oggi inadeguata

Sezione 1b

Procedura di attuazione

- Strumento Urbanistico Esecutivo - SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata - PEC.

Vincoli esistenti

Beni vincolati dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino dato che i beni rivestono l'interesse di cui agli articoli 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, per cui sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo:

- Castello di Caselette e pertinenze (D.D.R. 22/11/2007)
- Parco centro salesiano di spiritualità (D.D.R. 19/05/2009)

N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica

Sezione 2a

Parametri urbanistici

(ST) Superficie Territoriale = 53.852 mq
(ST) Superficie Territoriale = 4.229 mq (area castello e pertinenze)
(ST) Superficie Territoriale = 49.623 mq (area parco)
(IT) Indice Territoriale esistente = 0,30 mq/mq (SL/ST castello e pertinenze)
(SL) Superficie Lorda esistente = 1.269 mq
(SL) Superficie Lorda aggiuntiva per adeguamenti igienico-sanitari = 254 mq (20% SL esistente)
(Ai) Abitanti Insediabili = 8
(S) Standard art. 21 LUR = 200 mq
(Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 423 mq
(Ssv) Viabilità pubblica: se necessaria

Sezione 2b

Parametri edilizi

- Area castello:
Destinazione d'uso: residenza, attività turistico-ricettive e socio-culturali (art. 10 comma 1, 2A, 5D, 5E, 8 NUEA),
Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA
Tali interventi potranno comunque essere attivati solo ad avvenuta acquisizione delle necessarie autorizzazioni dei competenti organi regionali e/o statali in materia di tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.
- Area parco:
Destinazione d'uso: parco pubblico, vietata l'edificabilità

Sezione 2c

Parametri geomorfologici - Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)

In fase progettuale esecutiva occorrerà:

- prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade
- ottemperare al D.M. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti
- accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni
- nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente uditometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)

Sezione 2d

Parametri sismicità (allegato relazione geologica)

Microzona B1 e subordinazione B2

Sezione 2e

Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)

La previsione di piano suggerisce l'attribuzione di una classe a maggior tutela, pertanto si è ritenuto di collocare l'area in classe II. In fase di aggiornamento del piano di classificazione acustica potrà inoltre essere valutata l'eventuale ridefinizione di centro storico; condizione di compatibilità condizionata

SEZIONE 3

Indicazioni progettuali

Destinazione aree per servizi

Il piano prevede la concentrazione delle quantità urbanistiche S e Spca (623 mq) nell'area a parco in adiacenza al centro storico in zona sud/est dell'ambito, così da realizzare il passaggio pedonale ad uso pubblico. Si prevede inoltre la dismissione di ulteriori 2.611 mq per un totale di 3.234 mq di territorio da dismettere per uso pubblico.

Caratteristiche tipologiche/architettoniche degli edifici

Come da Parere n. 5629/10 del 10/05/2010 della direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte:

- Per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso;
- Opportuno che venga mantenuto il carattere unitario del castello con particolare attenzione ai prospetti esterni e ai camminamenti storici del parco;
- L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso turistico-ricettivo e ad attività socio culturali. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- Dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene

PARERE DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

PROT. N. 5628/10 10 MAG 2010

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

OGGETTO: CASELETTE (TO) - Castello e parco**Piazza Conte Cays, 1****N.C.E.U. Fg. 6 particelle nn. 2-386 sub. 4 e F.:7 particelle 3, 4, 5, 7****(il tutto corrispondente al N.C.T.: F.6 particelle nn.2 e 386 e F.: 7 particelle 3, 4, 5, 7)****AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE**

VISTO il Titolo I della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, che sostituisce il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 e la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

VISTE in particolare le disposizioni degli artt. da 54 a 57 bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, relativi all'alienazione dei beni culturali;

VISTE le richieste presentate dall'Istituto Missionario Salesiano Cardinal Cagliari prot. 636/07 in data 24/12/2007 e recepita a protocollo con n. 44/08 del 02/01/2008 e prot. n. 447/08 in data 16/07/2008 recepita a protocollo con n. 10758 del 21/07/2008 per ottenere l'autorizzazione ad alienare l'immobile in oggetto;

VISTO il parere della allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in merito all'interesse culturale dell'edificio ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 s.m.i. espresso con verbali del 31/10/2007 relativamente al castello e del 28/05/2008 per il parco;

VISTA l'istruttoria attuata dalla allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Piemonte trasmessa con parere favorevole all'alienazione con nota prot. 17896 del 24/03/2009 assunta a protocollo con n. 3817 del 25/03/2009;

CONSIDERATO che l'immobile in oggetto è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. citato in premessa, poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10 comma 1 del citato Decreto, come accertato ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 42/2004 con decreto in data 22/11/2007 relativamente al castello e in data 19/05/2009 relativamente al parco;

CONSIDERATO che il bene in oggetto non rientra tra quelli descritti all'art. 54, comma 1 e 2 e art.55, comma 1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. citato in premessa;

CONSIDERATO che l'alienazione proposta assicura la tutela e la valorizzazione del bene e non ne pregiudica il pubblico godimento, né comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione;

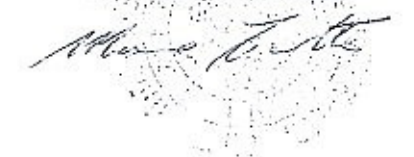
IL DIRETTORE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI DEL PIEMONTE**AUTORIZZA**

ad alienare l'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 56 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino Asti Biella Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 4 quater dell'art. 56 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto in particolare si ritiene opportuno che venga mantenuto il carattere unitario del castello con particolare attenzione ai prospetti esterni e ai camminamenti storici del parco;
- L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso turistico-ricettivo e ad attività socio culturali non potranno essere posti in essere frazionamenti o divisioni tali da ledere l'integrità o comunque recare danno al bene monumentale, relativamente alla cappella gentilizia gli interventi dovranno essere rispettosi delle caratteristiche architettonico - monumentali proprie dell'edificio sacro e previa autorizzazione specifica da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Biella Cuneo e Vercelli. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- In considerazione della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.
- Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione, esse sono anche trascritte nei registri immobiliari;

Si ricorda inoltre che il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato a questa Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino Asti Biella Cuneo e Vercelli, nei termini prescritti dall'art. 59 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

Torino, 10 MAG 2010

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Mario Turetta

SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Castello Cays e parco**

Perimetro Ambito

* * Vincolo castello Cays e pertinenze

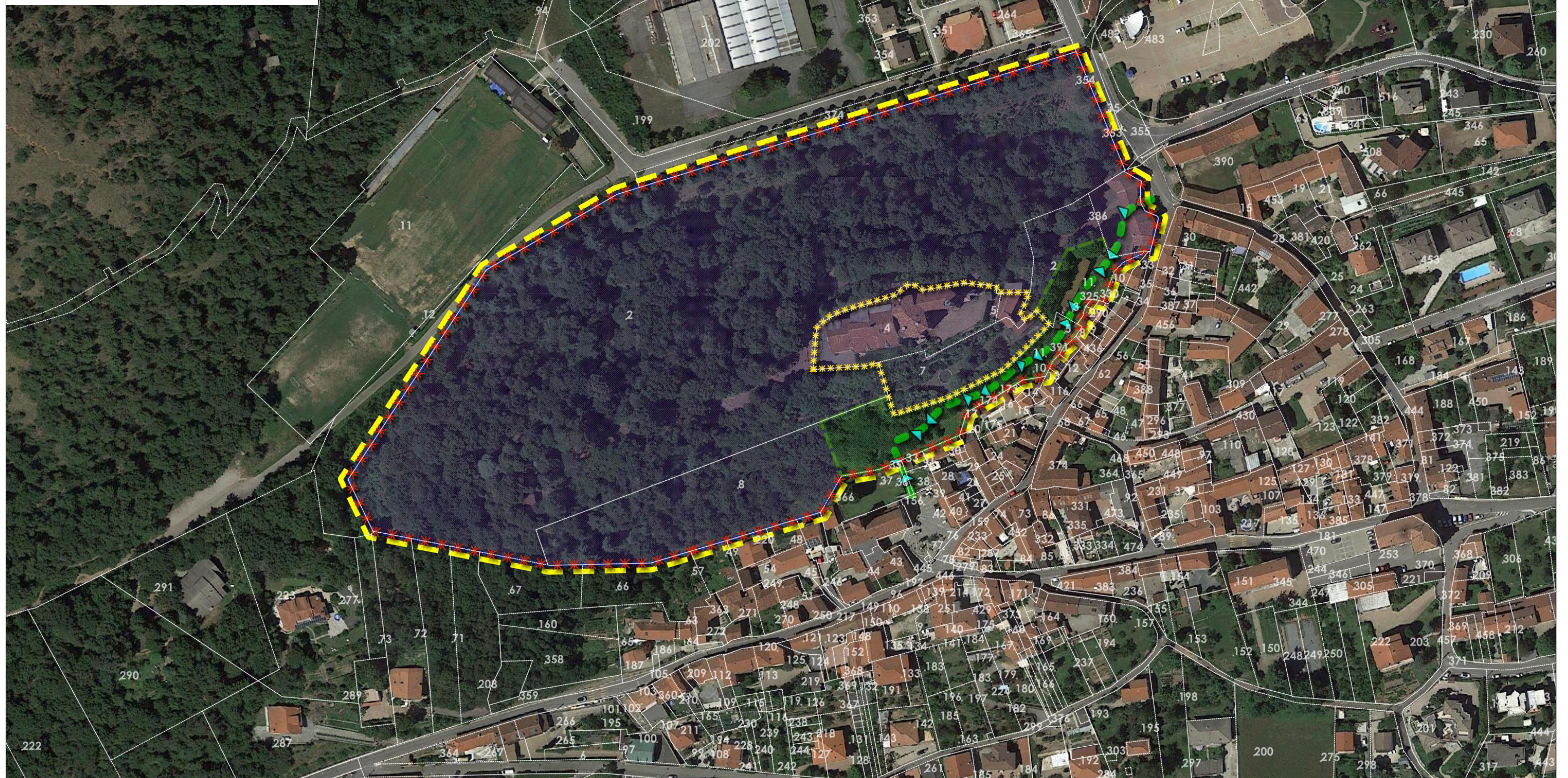
* * Vincolo parco castello Cays

Area di dismissione pubblica

Fabbricati da demolire

Percorso pedonale di collegamento

Scala 1:2000





AMBITO URBANO TR

Area di modifica n.1, MillPark

Scheda normativa sub-ambito n.1.1

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 138, 180, 181, 183, 23, 172, 21, 276, 170, 159, 1471, 181, 169</p> <p><u>Descrizione Ambito</u> Area sulla quale attualmente vi sorge un camping; essa è localizzata a sud del centro storico del comune e si collega con la SP24 (Corso Susa). Il sub-ambito 13.1 è caratterizzato, per la maggior parte, dalla presenza di piazzole per la sosta e poche aree libere</p> <p><u>Obiettivi</u> Per questo sub-ambito il piano rileva lo stato di fatto, confermando la situazione attuale e non prevedendo modifiche di importante rilevanza</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> Procedura SCIA (ex Dichiarazione Inizio Attività, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) - attuazione dei contenuti progettuali previa verifica allegato B2 n. 46/47 legge regionale n.40/1998 e s.m.i.</p> <p><u>Vincoli esistenti</u> Il sub-ambito è definito come area campeggio ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.54 del 1979 - Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto</p> <p>Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004 - Vincolo Idrogeologico ai sensi del P.A.I. adottato nella variante Strutturale adottata in data 26.10.2015</p> <p><i>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 31.223 mq - La ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili, ad uso di turisti sprovvisti di mezzi propri, non può essere superiore al 10% della ricettività complessiva (art. 2 comma 3 L.R. 31.8.1979, n.54) Gli aspetti tecnici, tipologici, amministrativi e di classificazione dei complessi ricettivi all'aperto sono regolati ai sensi della L.R. 31.8.1979, n.54 e s.m.i.</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: sulla piazzola di un complesso ricettivo all'aperto (campeggio o villaggio turistico) possono essere posizionati mezzi mobili, preingressi ai mezzi mobili, strutture edilizie leggere, allestimenti e attrezzature eventi caratteristiche di mobilità, di smontabilità e di facile rimozione (circolare n.12219 del 27.6.2013 della Regione Piemonte) Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA Gli aspetti tecnici, tipologici, amministrativi e di classificazione dei complessi ricettivi all'aperto sono regolati ai sensi della L.R. 31.8.1979, n.54 e s.m.i.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici - Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> La vigente classificazione acustica pone l'area in classe II. Considerando la presenza del campeggio e l'uso agricolo delle aree limitrofe si ritiene ragionevole prevedere per l'intera area la classe acustica III. La modifica non determina accostamenti critici. Ne consegue una condizione di compatibilità condizionata</p>	<p><i>Indicazioni progettuali</i></p> <p>Si rimanda al rispetto della normativa regionale a riguardo (L.R. n.54 del 1979 - Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto)</p>



AMBITO URBANO TR
Area di modifica n.1, MillPark

Scheda normativa sub-ambito n.1.2

SEZIONE 1

A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1a

Dati catasto terreni

Particelle catastali n.: 188, 189, 5, 195, 9, 20, 19

Descrizione Ambito

Area sulla quale attualmente vi sorge un camping; essa è localizzata a sud del centro storico del comune e si collega con la SP24 (Corso Susa). Il sub-ambito 13.2 è caratterizzato dalla presenza di attività di ristorazione e da aree libere, nonché dalla presenza di un piccolo lago

Obiettivi

In quest'ambito il piano prevede la possibilità di espansione del camping e il consolidamento della vocazione maggiormente commerciale dell'area interna al campeggio

Sezione 1b

Procedura di attuazione

Procedura SCIA (ex Dichiarazione Inizio Attività, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- attuazione dei contenuti progettuali previa verifica allegato B2 n. 46/47 legge regionale n.40/1998 e s.m.i.

Vincoli esistenti

Il sub-ambito è definito come area **villaggio turistico** ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n.54 del 1979 - Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto

Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a:

- Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004
- Vincolo Idrogeologico ai sensi del P.A.I. adottato nella variante Strutturale adottata in data 26.10.2015

N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica

Sezione 2a

Parametri urbanistici

(ST) Superficie Territoriale = 21.215 mq

- I complessi in cui i mezzi di pernottamento fissi o mobili ad uso di turisti sprovvisti di mezzi propri che superino il 10% della ricettività complessiva sono considerati villaggi turistici (art. 2 comma 4 L.R. 31.8.1979, n.54)

- Sono villaggi turistici i complessi sommariamente attrezzati per la sosta ed il soggiorno dei turisti con tende od allestimenti mobili o allestimenti fissi di dimensioni non superiori a 45 mq (art. 2 comma 4 L.R. 31.8.1979, n.54)

Gli aspetti tecnici, tipologici, amministrativi e di classificazione dei complessi ricettivi all'aperto sono regolati ai sensi della L.R. 31.8.1979, n.54 e s.m.i.

Sezione 2b

Parametri edilizi

Destinazione d'uso: sulla piazzola di un complesso ricettivo all'aperto (campeggio o villaggio turistico) possono essere posizionati mezzi mobili, preingressi ai mezzi mobili, strutture edilizie leggere, allestimenti e attrezzature eventi caratteristiche di mobilità, di smontabilità e di facile rimozione (circolare n.12219 del 27.6.2013 della Regione Piemonte)
Gli aspetti tecnici, tipologici, amministrativi e di classificazione dei complessi ricettivi all'aperto sono regolati ai sensi della L.R. 31.8.1979, n.54 e s.m.i.

Sezione 2c

Parametri geomorfologici - Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)

/

Sezione 2d

Parametri sismicità (allegato relazione geologica)

/

Sezione 2e

Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)

La vigente classificazione acustica pone l'area in classe II. Considerando la presenza del campeggio e l'uso agricolo delle aree limitrofe si ritiene ragionevole prevedere per l'intera area la classe acustica III. La modifica non determina accostamenti critici. Ne consegue una condizione di compatibilità condizionata

SEZIONE 3

Indicazioni progettuali

Si rimanda al rispetto della normativa regionale a riguardo (L.R. n.54 del 1979 - Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto)



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Camping Mill Park**

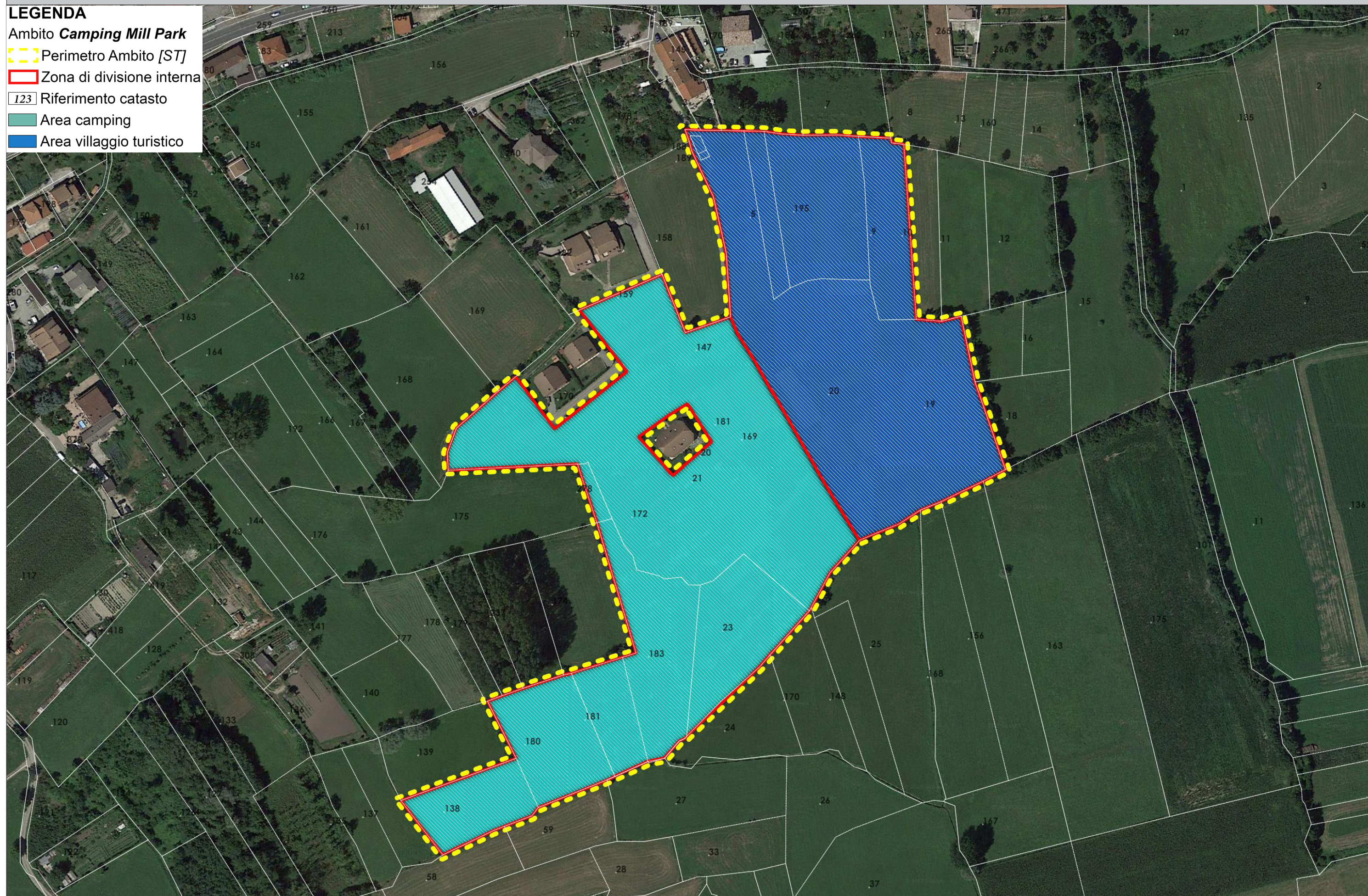
Perimetro Ambito [ST]

Zona di divisione interna

123 Riferimento catasto

Area camping

Area villaggio turistico



AMBITO URBANO AUR
Area di modifica n.1, Z.I. compromessa

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p><i>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</i></p>	<p><i>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</i></p>	<p><i>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</i></p>
<p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Lotto n.1, particelle catastali n.: 694, 189, 529, 188, 630, 496, 366, 271, 270, 424, 591, 756; Lotto n.2, particelle catastali n.: 590, 488, 306, 495, 482, 612; Lotto n.3, particelle catastali n.: 159, 734, 543, 544, 545, 157, 393, 390, 391, 597, 376, 759, 153, 413 Lotto n.4, particelle catastali n.: 610, 353, 359, 352, 200, 751, 753, 754, 755, 603, 752, 298, 649, 650 <u>Descrizione Ambito</u> L'ambito è caratterizzato da una forte presenza di attività industriali che rendono molto denso il tessuto urbano dell'area; la zona si caratterizza inoltre per la scarsa presenza di aree a servizi e una viabilità non adeguata per la tipologia di attività che vi sono insediate; il territorio inoltre presenta un'importante differenza in termini altimetrici, ben visibile tra il lotto n.3 e n.4. <u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano conferma le superfici e gli indici esistenti senza possibilità di aumentarle, consentendo interventi manutentivi, introducendo nuove destinazioni d'uso coerenti con il contesto e proponendo una nuova soluzione viabilistica di attraversamento dell'ambito. Nel caso in cui si dismettano delle superfici produttive e ci sia una ristrutturazione urbanistica, il piano prevede l'obbligo di destinare parte della S.T. a servizi come da prescrizione L.U.R. ed un Ic max del 50%; nel caso tale dismissione non sia possibile, si rimanda all'articolo 17 delle NUEA per la loro monetizzazione.</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Permesso di costruire convenzionato <u>Vincoli esistenti</u> Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a: - Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004. - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto</p> <p><i>N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</i></p>	<p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> CONFERMA ESISTENTE Lotto n.1: (Sf) = 14.992 mq (Ic) = 0,28 % (Sc/Sf) (S) L.U.R. = / Lotto n.2: (Sf) = 8.866 mq (Ic) = 0,59 % (Sc/Sf) (S) L.U.R. = / Lotto n.3: (Sf) = 23.253 mq (Ic) = 0,56 % (Sc/Sf) (S) L.U.R. = / Lotto n.4: (Sf) = 19.729 mq (Ic) = 0,46 % (Sc/Sf) (S) L.U.R. = /</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: attività produttive e artigianali (art. 10 comma 3 NUEA) Tipo di interventi: manutenzione ordinaria e ristrutturaz. urbanistica Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA Altezza max: 12m salvo installazioni di tecnologie rinnovabili sulla copertura</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> /</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> Emergono delle condizioni di compatibilità e compatibilità condizionata per le diverse aree interessate dall'intervento di Variante. Si rimanda all'allegato di relazione acustica per maggiori specificazioni in merito</p> <p>RISTRUTTURAZ. URBANISTICA SF = (ST - S - Spca - Ssv*) Ic = 0,50 % (Sc/Sf) Sc = (Ic*Sf) S = Standard art. 21 L.U.R. (10% St) Spca = Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale (10% St) Ssv = * viabilità pubblica se necessaria ST Lotto n.1 = 14.992 m² ST Lotto n.2 = 8.866 m² ST Lotto n.3 = 23.253 m² ST Lotto n.4 = 19.729 m²</p>	<p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo “Mitigazioni e compensazioni ambientali” si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure: Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni; Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Suolo: Si prescrive quindi l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Rifiuti: In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta Rumore: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista. Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014</p>



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Z.I. compressa**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati esistenti

Riferimento catasto

Viabilità

Esistente

Progetto

Slargo stradale

Senso di marcia

Scala 1:2000

