



Comune di None
Regione Piemonte - Provincia di Torino

Variante strutturale n. 4 “Della Qualità Ambientale”

Al **Piano Regolatore Generale Comunale** approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93;

e già modificato con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione della Giunta Regionale n. 5-25404 del 07.09.1998 (approvazione 1^A Variante strutturale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 25.02.1999 (approvazione 1^A Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18.10.2001 (approvazione 2^A Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.10.2003 (approvazione 3^A Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28.10.2003 (approvazione 4^A Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 62 del 15.12.2004 e n. 10 del 26.02.2007 (adozione di una 2^A Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “Progetto di Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico”);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14.07.2006 (approvazione 5^A Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2006 (approvazione 6^A Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 12.07.2007 (approvazione 7^A Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 49 del 20.12.2007 e n. 14 del 05.05.2008 (adozione di una Variante in itinere parziale alla 2^A Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “P.A.I.”).
- n. 14 del 02.05.2011, esecutiva dal 23.06.2011 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R. n.° 25, con la quale è stato approvato, ai sensi della L.R. 01/2007 il Progetto Definitivo della 3^a Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata “Costruire per i servizi”, in recepimento delle osservazioni e dei rilievi oggetto della Terza Conferenza di pianificazione tenutasi in data 05.10.2010.

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

Novembre 2017

Progettista della Variante
Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Eros PRIMO

Sindaco
Enzo GARRONE

Collaboratore

Dott. Pian. Terr.le. Giulio Gabriele Pantaloni

Responsabile del procedimento
Arch. Eros PRIMO

Elaborato con il contributo di:



Norme tecniche di Attuazione – schede di sintesi

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1	Efficacia del P.R.G.C.	Pag. 5
Art. 2	Trasformazioni soggette alle autorizzazioni di legge	Pag. 5
Art. 3	Ambiti territoriali del Comune	Pag. 5
Art. 4	Articolazione normativa e prescrizioni cartografiche di piano	Pag. 5
Art. 5	Condizioni generali di edificabilità	Pag. 6
Art. 6	Capacità insediativa del P.R.G.C.	Pag. 6
Art. 7	Elaborati costituenti il P.R.G.C.	Pag. 8

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 8	Modalità d'attuazione del P.R.G.C.	Pag. 11
Art. 9	Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	Pag. 11
Art. 10	Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	Pag. 13
Art. 11	Intervento edilizio diretto	Pag. 14
Art. 12	Permesso di costruire	Pag. 16

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13	Definizione degli indici urbanistici	Pag. 17
Art. 14	Unità edilizie e relativi indici	Pag. 17
Art. 15	Computo dei volumi edificabili	Pag. 17
Art. 16	Utilizzazione degli indici	Pag. 19
Art. 17	Classi di destinazioni d'uso	Pag. 19
Art. 18	Tipi di intervento edilizio ed urbanistico	Pag. 20

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Art. 19	Classi d'intervento delle aree di P.R.G.C.	Pag. 23
---------	--	---------

CAPO III – AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 20	– Aree per servizi pubblici	Pag. 24
---------	-----------------------------	---------

CAPO IV – AREE RESIDENZIALI

Art. 21	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 27
Art. 22	Insedimenti urbani aventi carattere storico-documentario (Cs)	Pag. 27
Art. 23	Tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio della zona (Cs)	Pag. 27
Art. 24	Aree di ristrutturazione edilizia (R)	Pag. 30
Art. 25	Aree a capacità insediativa esaurita (E)	Pag. 32
Art. 26	Aree di completamento e di nuovo impianto (I)	Pag. 33
Art. 27	Aree di completamento e di nuovo impianto di tipo misto (IM)	Pag. 35
Art. 28	Aree di ristrutturazione e riordino (U)	Pag. 36

CAPO V – AREE PRODUTTIVE

Art. 29	Aree ed attrezzature produttive	Pag. 38
Art. 30	Classi di intervento nelle aree destinate ad impianti produttivi	Pag. 40

CAPO VI – AREE COMMERCIALI

Art. 31	Definizioni	Pag. 47
Art. 32	Determinazione della superficie di vendita	Pag. 48
Art. 33	Riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni	Pag. 49
Art. 34	Compatibilità territoriale dello sviluppo	Pag. 50
Art. 35	Classi di destinazione d'uso	Pag. 50
Art. 36	Requisiti delle aree da adibirsi ad insediamento commerciale	Pag. 51
Art. 37	Concessione edilizia ed autorizzazione all'insediamento commerciale	Pag. 53

CAPO VII – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 38	Classificazione delle aree	Pag. 54
Art. 39	Realizzazione di residenze rurali e attrezzature agricole collegate	Pag. 54
Art. 40	Indici di edificazione	Pag. 56
Art. 41	Recupero alla residenza di abitazioni e fabbricati rurali	Pag. 56
Art. 42	Attività improprie in zona agricola	Pag. 57
Art. 43	Disciplina delle attività agri-turistiche – MANEGGI	Pag. 58
Art. 44	Aree agricole di cornice dell'abitato (EV)	Pag. 59
Art. 45	Nuclei rurali (NR)	Pag. 60

CAPO VIII – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 46	Aree attrezzate private di interesse pubblico (Ap)	Pag. 62
Art. 47	Aree per depuratori e pozzi captazione acquedotto	Pag. 62
Art. 48	Aree Cimiteriali	Pag. 62
Art. 49	Impianti tecnologici delle aziende di servizio (SIP, ENEL, GAS, ACQUA)	Pag. 63
Art. 50	Aree a Verde Privato	Pag. 63
Art. 51	Verde Privato di valenza Ecologica (VPE)	Pag. 63
Art. 52	Definizioni relative agli impianti di distribuzione carburanti	Pag. 65
Art. 53	Definizioni delle zone omogenee a livello comunale	Pag. 65
Art. 54	Distanze minime per le nuove posizioni	Pag. 66
Art. 55	Individuazione delle aree in cui sono ammessi gli impianti di distribuzione carburanti	Pag. 66
Art. 56	Parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione degli impianti e prescrizioni di carattere ambientale e di sicurezza stradale	Pag. 66

TITOLO IV - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 57	Norme generali per l'attuazione degli interventi nei nuclei di antica formazione (aree R, NR)	Pag. 68
Art. 58	Interventi edilizi per edifici a schiera	Pag. 68
Art. 59	Ampliamento di edifici esistenti	Pag. 68
Art. 60	Aree di parcheggio	Pag. 68
Art. 61	Parcheggi privati	Pag. 69
Art. 62	Aree di pertinenza e sporgenze degli edifici	Pag. 70
Art. 63	Distanza degli edifici – Fasce di rispetto stradale	Pag. 71
Art. 64	Sedi viabili pubbliche, strade private di uso pubblico, accesso agli edifici	Pag. 74
Art. 65	Recinzioni su sedi stradali	Pag. 75
Art. 66	Opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale	Pag. 76
Art. 67	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	Pag. 76
Art. 68	Fasce di rispetto fluviale	Pag. 77
Art. 69	Aree Esondabili	Pag. 78
Art. 70	Norme interpretative delle cartografie e delle tabelle riepilogative	Pag. 85
Art. 71	Verande	Pag. 86
Art. 72	Sottotetti	Pag. 87
Art. 73	Titoli abilitativi edilizi rilasciati	Pag. 87
Art. 74	Piani Esecutivi Convenzionati e Piani di Lottizzazione approvati	Pag. 88

Art. 75 Prescrizioni per le mitigazioni degli effetti sull'ambiente delle costruzioni Pag. 88

Art. 76 Alleagato Energetico Pag. 92

Schede di sintesi

Legenda. In rosso le parti introdotte dalla Variante

In rosso ~~barrate~~ le parti eliminate dalla Variante

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 EFFICACIA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. di None norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17 agosto 1942 n. 1150, 28 gennaio 1977 n. 10, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale articolato.

Art. 2 TRASFORMAZIONI SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta a permesso di costruire od **ad altro titolo abilitativo** ~~dichiarazione di inizio attività~~ secondo quanto indicato agli art. 10 e 22 del Testo Unico in materia di edilizia (DPR 6/6/2001 n° 380) e successive modifiche ed integrazioni ed adeguamenti Regionali successivi, nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DEL COMUNE

Il territorio comunale si presenta di massima suddiviso in ambiti territoriali articolati per caratteristiche orografiche, storiche e funzionali:

- 1) Capoluogo;
- 2) Zona INDESIT;
- 3) Frazioni Palmero e S. Dalmazzo

Pur non essendo significativa a livello di progetto di P.R.G.C., tale suddivisione risulta utilizzata per la predisposizione della cartografia di piano.

Art. 4 ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO

Il P.R.G.C. definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- aree di P.R.G.C.
- singole aree comprese in aree di P.R.G.C.

- singoli edifici esistenti.

Le prescrizioni operative di P.R.G.C. sono espresse da:

- destinazioni d'uso prevalenti ammesse e vietate;
- tipi di intervento previsti;
- modalità d'attuazione

Tali prescrizioni sono contenute negli articoli specifici relativi ad ogni singola area e nelle Tabelle allegate alle presenti Norme.

Art. 5 CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della Legge 6 agosto 1967 n. 765) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione, di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto dei titoli abilitativi edilizi.
- b) Il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico.
- c) La disponibilità' o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.

In via generale le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

Art. 6 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è dimensionato, in assenza del Piano Territoriale, ai sensi della L.R. n. 56 con proiezione operativa quinquennale ed ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture decennale.

Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali.

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

1° - per le aree destinate ad uso residenziale o annessi.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente, in base alle analisi condotte sul tessuto edificato, le seguenti dotazioni di superficie utile lorda e/o di volume:

A. Nucleo storico o di più antica edificazione

- a) Per interventi di mantenimento di edifici sia di interesse storico-ambientale che non: Ab. Esistenti
- b) Per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti delle sagome preesistenti nei limiti planimetricamente definiti in cartografia Mq/ab. 50
- c) Per interventi di nuova costruzione a manica semplice o ridotta Mq/ab. 55

B. Centro edificato (escluso nucleo storico)

- a) Per gli interventi di mantenimento degli edifici esistenti in aree a capacità insediativa esaurita ab. Esistenti
- b) Per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc 150/ab o mq/ab 40
- c) Per interventi residenziali con ammesse destinazioni miste mc 150/ab o mq/ab 40

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione
 - 1. casa isolata pluripiano plurifamiliare mc 150/ab; mq 40/ab
 - 2. casa isolata mono-bifamiliare mc 150/ab; mq 50/ab
 - 3. case basse in linea o a schiera mc 150/ab; mq 50/ab
- b) Interventi di ampliamento in aree di completamento Mq 35/ab
- c) Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione Mq 45/ab
- d) Per abitazioni di addetti all'attività agricola di nuovo impianto Mc 150/ab

Per destinazioni d'uso miste in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie per abitante sono aumentate del 25%.

2°- per le aree destinate ad usi produttivi o ammessi.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata a servizi collettivi:

- a) Per destinazione terziaria:
 - a1 - commerciale mq 25/add.
 - a2 - ricreativo mq 50/add.
 - a3 - artigianale mq 40/add.
 - a4 - altre destinazioni mq 35/add.

- b) Destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti):
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| b1 - manifatturiera in genere | mq 50/add. |
| b2 - meccanica | mq 60/add. |
| b3 - chimica e lavorazione del legno | mq 150/add. |
| b4 - di servizio all'automobile | mq 70/add. |
| b5 - costruzioni e impianti | mq 100/add. |
| b6 - altri settori e rami | mq 50/add. |

- c) Destinazione agricola e allevamento:

- giornate lavorative 145 = 1 add.

Le giornate lavorative sono calcolate in relazione all'attività aziendale sulla base degli indici fissati da Leggi e provvedimenti di settore.

Art. 7 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

- 1) Norme Tecniche di Attuazione
- 2) Relazione illustrativa Vol. I e Vol. II (R1 ed R2)
- 3) Analisi della Consistenza Edilizia (R3 ed R4)
- 4) Documentazione Fotografica (R5)
- 5) Osservazioni al progetto preliminare di P.R.G.C. e controdeduzioni della Pubblica Amministrazione (Vol. I, Vol. II e Vol. III - R6, R7, R8 ed R9).

- 6) Gli elaborati grafici di indagine e di progetto così suddivisi:

A1	Inquadramento territoriale	Scala 1:50000
A2	Carta geomorfologica	Scala 1:25000
A3	Carta della vocazionalità del suolo	Scala 1:25000
A4	Corografia comunale Aerofotogrammetrica dello stato attuale	Scala 1:10000
B1/A	Borgate S. Dalmazzo e Palmero Destinazione d'uso in atto prevalente e numero dei piani edifici	Scala 1: 1500
B1/B	Zona Indesit Denominazione d'uso in atto prevalente e numero dei piani edifici	Scala 1: 1500
B1/C	Concentrico Destinazione d'uso in atto prevalente e numero dei piani edifici	Scala 1: 1500
B2/A	Borgate S. Dalmazzo e Palmero Stato di conservazione degli edifici	Scala 1: 1500

B2/B	Zona Indesit Stato di conservazione degli edifici	Scala 1: 1500
B2/C	Concentrico Stato di conservazione degli edifici	Scala 1: 1500
B3	Rilievo delle tipologie costruttive del concentrico	Scala 1: 500
C1/C	Servizi di interesse collettivo: acquedotto e fognatura	Scala 1: 1500
C2/C	Servizi di interesse collettivo: rete metanodotto e reti SIP	Scala 1: 1500
C3/C	Servizi di interesse collettivo: illuminazione	Scala 1: 1500
C4	Borgate Palmero e San Dalmazzo: urbanizzazioni e servizi	Scala 1:10000
C5	Strade asfaltate	Scala 1: 5000
D1	Rappresentazione sintetica del P.R.G.C.	Scala 1:25000
D2V/a	Azzonamento	Scala 1: 5000
D2V/b	Azzonamento	Scala 1: 5000
D3V/1	Azzonamento e destinazione di uso del suolo	Scala 1: 1200
D3V/2	Azzonamento e destinazione di uso del suolo	Scala 1: 1200
D3V/3	Azzonamento e destinazione di uso del suolo	Scala 1: 1200
D3V/4	Azzonamento e destinazione di uso del suolo	Scala 1: 1200
D4	Progetto di P.R.G.C.: interventi ammessi nel Centro Storico – Area CS	Scala 1: 500
D5/A	Localizzazione delle osservazioni pervenute al progetto preliminare di P.R.G.C. - S. Dalmazzo e Palmero	Scala 1: 1500
D5/B	Localizzazione delle osservazioni pervenute al progetto preliminare di P.R.G.C - Zona Indesit	Scala 1: 1500
D5/C	Localizzazione delle osservazioni pervenute al progetto preliminare di P.R.G.C. - Concentrico	Scala 1: 1500

Fanno inoltre parte del PRGC:

“Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente” composta di:

- Relazione descrittiva; - allegati -;
- Carta geomorfologica e dei dissesti;

- Carta della dinamica delle acque superficiali e sotterranee;
- Carta delle opere idrauliche esistenti ed in progetto;
- Carta storica e delle criticità;
- Carta degli ultimi eventi alluvionali;
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base catastale);
- Carta litotecnica.

Fanno inoltre parte del P.R.G.C. i pareri conclusivi dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale - ARPA (Prot. n. 103.376/sc04 del 3.9.2008 e n. 119.041/sc04 del 13.10.2008) e della Direzione Opere Pubbliche – Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico (Prot. n. 55.123/14.03 del 8.8.2008) e Settore Pianificazione Difesa del Suolo (Prot. 86.132/DA 14.13 del 15.12.2008).

In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 8 MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:

- a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
- b) di interventi edilizi diretti.

Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio e i tipi di intervento edilizio per cui è ammesso l'intervento diretto od il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Art. 9 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Si applicano obbligatoriamente alle aree normative, individuate nelle Tavole di P.R.G.C. e dalle Tabelle; richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto soggette a S.U.E. e nelle aree produttive IEL, IN, IC i Piani Esecutivi di Iniziativa privata dovranno avere una estensione minima non inferiore ad 1/3 della superficie complessiva dell'area omogenea di appartenenza. I proponenti iniziali devono predisporre, a loro spese, un progetto generale esteso all'intera area di P.R.G.C. evidenziando la reale possibilità di garantire accessibilità e dotazione di urbanizzazione e di servizi all'intera area.

Sulle aree residue, conseguenti agli interventi attuati nei termini suddetti, l'esecuzione di ulteriori edificazioni è subordinata alla redazione di S.U.E. che preveda il completamento delle urbanizzazioni e dei servizi in accordo con quanto delineato nei precedenti piani attuativi.

Nelle aree residue, come sopra definite, fatte salve le norme di cui al successivo art. 10, i S.U.E. potranno essere limitati anche alla sola area di proprietà

In ogni area normativa in cui è prevista la demolizione di edifici per l'ampliamento della sede stradale, la realizzazione delle previsioni edificatorie è subordinata al rilascio di **permesso di costruire in forma convenzionata** ~~concessione convenzionata~~ o di S.U.E. ove indicato in modo specifico nelle tabelle di sintesi, ove siano state preventivamente valutate le problematiche relative all'uniformità ed al coordinamento urbanistico ed edilizio degli interventi, in particolare per quanto attiene la necessità di salvaguardare i caratteri delle cortine edilizie.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica con i quali è possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;

- b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865; e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- d) Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori (P.E.C.O.) ai sensi degli articoli 43-44-45 della L.R. 56/77;
- e) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978;
- f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali è parallelamente possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:

- g) Piani di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05.08.1978, n. 457;
- h) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C., normativamente e/o graficamente. In tal caso l'eventuale disegno di dettaglio all'interno di dette aree soggette a S.U.E. ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico: esso potrà subire modifiche anche sostanziali purché vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Sintesi allegati alle presenti N.T.A.

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuata dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza tuttavia produrre incrementi o riduzioni superiori al 10% dell'area originariamente indicata in planimetria: le eventuali aree di risulta assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

Le aree introdotte e/o modificate con la Variante Strutturale n. 3 e sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo, identificate con la sigla "pu" (perequazione urbanistica), sono vincolate alla predisposizione di detto strumento esteso a tutto il perimetro della zona normativa, fatto salvo quanto disposto al precedente periodo. In tal caso, nell'ambito del S.U.E. dovrà comunque essere garantito il reperimento delle aree a servizi previste dal PRGC nel quantitativo previsto in ciascuna zona normativa.

Le superfici destinate a servizi, anch'esse identificate con la sigla "pu", comprese all'interno del perimetro dei SUE e facenti parte della superficie territoriale degli stessi, devono essere obbligatoriamente – pena l'improcedibilità dell'istanza del S.U.E. - dismesse o assoggettate ad uso pubblico permanente, nella quantità minima e nella posizione definita dal PRGC, fatta salva la possibilità di proporre all'Amministrazione Comunale soluzioni di dettaglio migliorative, in sede di formazione del S.U.E.

Art. 10 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n. 56/77):

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:
 - analisi delle ricerche svolte;
 - la specificazione delle eventuali aree da acquistare per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità.
- 2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso.
- 3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltometriche;
- 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.
- 5) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie.
- 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio.
- 7) Eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C..
- 8) Una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- 9) Una relazione che detti specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano e del superamento delle barriere architettoniche.
- 10) Lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto dall'articolo 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando - in particolar modo - termini,

procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria definite all'art. 51 della Legge 56/77 e di quelle necessarie alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 21 della stessa legge, riguarderà di norma gli spazi indicativamente definiti dal P.R.G.C. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C., ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria a 25 mq per abitante insediato.

Qualora l'entità degli spazi individuati e/o vincolati in cartografia risultassero inferiori al predetto minimo stabilito, è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto nelle aree destinate a spazi pubblici dal P.R.G.C. quanto all'interno del perimetro del P.E.C. in aree non vincolate. In tal caso la superficie dismessa concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile in base all'applicazione dell'indice territoriale solo se compresa nel medesimo ambito territoriale.

In ogni caso dovrà essere garantito il reperimento all'interno delle aree sottoposte a P.E.C., della quota parte di aree a servizi attinenti il verde di arredo ed i parcheggi, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i (il verde di arredo è pari a 2,5 mq/ab).

Nelle aree da attuare con il ricorso obbligatorio o volontario al P.E.C. (escluse le aree oggetto della 3^a Variante strutturale, identificate con la sigla Pu) è altresì ammessa l'equipollenza della monetizzazione in sostituzione della cessione della quota parte di servizi definita dall'art. 21 della L.R. 56/77 per opere di urbanizzazione secondaria, limitatamente alle quantità non reperite o non vincolate in cartografia, esclusi i parcheggi che devono sempre essere dismessi.

10.1 Aree oggetto della 3^a Variante strutturale (Pu)

Nelle aree oggetto della 3^a Variante strutturale identificate con la sigla Pu le aree cartograficamente individuate e destinate a servizi, comprese all'interno della superficie territoriale, possono essere dismesse al Comune anche prima della formazione ed approvazione del P.E.C.

Ciò avviene tramite stipula di convenzione che bilateralmente, in cambio della cessione gratuita delle aree a servizi, sancisca – a prescindere dall'effettiva sottoscrizione del PEC - le capacità edificatorie in capo alle proprietà cedenti, il cui impegno risulterà vincolante in sede di formazione ed approvazione del P.E.C.

E' facoltà del Comune, in ragione dell'urgenza di addivenire all'acquisizione delle aree a servizi previste nelle zone Pu, di trasformare tramite Deliberazione Consiliare ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i, l'attuazione tramite P.E.C.O. in luogo di P.E.C. a norma della L.R. 56/77.

Art. 11 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto di norma è soggetto a permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l'area interessata possieda tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque ;
- b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi;
- c) abbia una superficie inferiore a 3.000 (tremila) mq.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/01 il permesso è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

È Sono onerose la **manutenzione straordinaria o la** ristrutturazione edilizia che comportino aumento del carico urbanistico conseguente alla trasformazione ad abitabile di ambienti non già abitabili (locali di sgombero, cantine, autorimesse etc.);

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione dei disposti degli art. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 N. 10.

Eventuali opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

L'impegno alla realizzazione delle opere, assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i relativi progetti da sottoporre all'approvazione della giunta comunale, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

Nella redazione degli atti unilaterali di impegno i privati si attengono alle prescrizioni contenute in apposito modello di atto, approvato dall'Amministrazione Comunale.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) Sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta. La viabilità privata dovrà avere residui di larghezza pari a m. 6,00. Per zone compromesse, servite da vie private, la previsione di parcheggio ad uso pubblico, deve intendersi assoluta tramite il reperimento di specifici spazi, con raggio di influenza massimo di m. 500.
- b) Impianto adeguato di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento.
- c) Impianto di fognatura nero o mista o sussistenza delle condizioni per il rilascio di autorizzazione allo scarico di cui al D.Lgs 152/99 e s.mi.
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario pubblico.

Art. 12 PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è prescritto per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dalle Norme statali e regionali e può essere gratuito nei casi previsti dall'art. 17 D.P.R. 380/01 od oneroso.

L'onerosità, fatti salvi i casi di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della citata Legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Comune nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Determini le condizioni di edificabilità relative alle urbanizzazioni, di cui all'art. 5 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del titolare del permesso di costruire con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del titolare del permesso di costruire il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo secondo il disposto dell'art. 12 D.P.R. 380/01;
- b) Assicuri il rispetto nel progetto dei parametri degli indici urbanistici ed edilizi del P.R.G. nonché delle Norme e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi; in caso di preesistenza edilizia sul terreno dovranno inoltre essere chiaramente dimostrate le quote di volumetria già impegnata dall'edificio e quella che s'intende edificare. Deve inoltre essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto ed a denunciare eventuali successive variazioni;
- c) Garantisca l'esistenza della titolarità da parte del richiedente del diritto reale sull'area edificabile e sull'edificio interessato o della disponibilità degli stessi, risultanti da idonea documentazione ammessa;
- d) Impegni la proprietà alla conservazione della giacitura naturale del terreno; sono ammessi riporti di terreno all'interno dei lotti edificati per ricavare una pendenza della giacitura di progetto non superiore al 5%, raccordandosi a quota zero od alla quota della viabilità esistente sui confini del lotto. In ogni caso la quota massima del terreno riportato non può essere superiore a m. 1.

In particolare sono soggette a permesso di costruire le opere: indicate all'art. 10 del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001).

Sono soggette a dichiarazione di inizio attività le opere indicate all'art. 22 del Testo Unico per l'edilizia.

Non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo le opere indicate all'art. 6 del Testo Unico per l'edilizia.

E' soggetto a semplice comunicazione il cambio di destinazione d'uso di locali inferiori a 350 mc., attuato in assenza di opere edili.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

Altezza dei fronti delle costruzioni (Hf)
Altezza delle costruzioni (H)
Numero dei piani (NP)
Distanza tra le costruzioni (D)
Distanza delle costruzioni dai confini (DC)
Distanza delle costruzioni dai cigli stradali (DS)
Superficie coperta delle costruzioni (SC)
Superficie utile lorda delle costruzioni (SUL)
Superficie utile netta delle costruzioni (SUN)
Volume delle costruzioni (V)
Superficie fondiaria (SF)
Superficie territoriale (ST)
Rapporto di copertura (RC)
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
Indice di utilizzazione territoriale (UT)
Indice di densità edilizia fondiaria (IF)
Indice di densità edilizia territoriale (IT)

La definizione degli indici è contenuta nel Regolamento Edilizio del Comune di None.

Art. 14 UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI

Quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

Art. 15 COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

La definizione di volume delle costruzioni è quella dell'art. 20 del Regolamento Edilizio Comunale. Oltre a quanto ivi indicato, valgono le prescrizioni contenute nei commi seguenti.

Il volume compreso all'interno dei sottotetti, fatto salvo quanto disposto dall'art. 71 delle presenti N.T.A., non è computabile nella volumetria del fabbricato quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) l'illuminazione e l'aerazione dei vari locali deve essere inferiore a 1/50 della superficie del pavimento; al fine di illuminare ed aerare tali locali si può utilizzare esclusivamente lucernari con superficie massima netta inferiore a 0,4 mq;
- 2) l'altezza media del locale sottotetto deve essere inferiore al minimo abitabile e comunque in caso di tramezzatura dello stesso anche i vari vani risultanti non possono superare tale altezza;

- 3) non è ammessa la costruzione di scale fisse di comunicazione tra il sottotetto ed i locali sottostanti, l'accesso può essere garantito da n. 1 botola per ciascuna proprietà, eventualmente dotata di scala retrattile.

Il volume del sottotetto è computato a verifica degli indici urbanistici, quando non risulti soddisfatta una delle condizioni espresse ai precedenti punti 1), 2) e 3).

Per garantire uniformità tipologica con i fabbricati esistenti la sagoma dei tetti deve rispettare le seguenti condizioni:

- 1) le coperture dovranno essere comprese nelle inclinate massime di 28° impostate all'altezza dell'estradosso dell'ultimo solaio piano di locali abitabili in aggetto di mt 1,30 dal filo di fabbricazione. I volumi tecnici eccedenti le dimensioni di 2,50 x 2,50 in pianta a m 4,00 di altezza rispetto all'altezza massima, non potranno essere conteggiati come tali, ma dovranno stare nei limiti assoluti fissati; è consentito l'incremento di 50 cm della quota di imposta dell'inclinata, relativamente alle operazioni di rifacimento delle coperture esistenti;
- 2) la pendenza della falda non sia superiore a 28°.
- 3) la linea di colmo del tetto deve essere impostata parallelamente al lato di maggior dimensione del fabbricato. Motivate deroghe a tale norma possono essere concesse per edifici a sagoma composta e comunque sempre al fine di salvaguardare particolari tipologie architettoniche che si inseriscono nel contesto tipico del luogo.

Non sono da comprendersi nella sagoma limite della copertura gli abbaini, i vani tecnici ed eventuali elementi decorativi.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura; saranno conteggiati ai fini della volumetria, qualora presentino un'altezza media interna superiore a 2,65 m.

Essi potranno essere edificati a confine esclusivamente a condizione che non superino l'altezza di 2,60 metri all'estradosso del solaio di copertura per la destinazione ad uso civile e l'altezza di m 3,00 per la destinazione ad uso di pertinenza rurale, secondo le norme C.E.E..

Nel caso che per problemi di inserimento architettonico si renda necessario prevedere la tipologia della copertura del basso fabbricato a falde inclinate esso non dovrà presentare un'altezza, calcolata all'intradosso del colmo, superiore a m 3,00.

Per la rimessa di autoveicoli con sagoma superiore a quella delle normali autovetture, potrà procedersi ad un abbassamento del piano pavimento per poter permettere l'accesso a tali autoveicoli. Quindi, in tal caso, la predetta altezza media verrà misurata dal piano di campagna (o di cortile) all'intradosso del solaio di copertura e non dal piano pavimento che potrà quindi essere sotto la quota 0,00 di riferimento. Tale operazione potrà essere effettuata solo nelle zone ricadenti in Classe I di pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile, ai sensi dell'8° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti ed al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistente. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos coperti, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli.

Art. 16 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di titoli abilitativi edilizi su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, anche se con norme vigenti antecedentemente all'adozione del P.R.G.C.; nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle norme vigenti.

Se un'area appartenente ad unica proprietà e compresa in un'unica area di PRGC, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di approvazione del P.R.G.C. **e delle successive varianti che hanno modificato la zona stessa.**

~~Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili fra aree omogenee non contigue e fra aree contigue a diversa destinazione urbanistica.~~

Sono ammessi trasferimenti di cubatura, previa formazione di Piano Esecutivo Convezionato, **solo fra zone omogenee per destinazione d'uso prevalente (residenziale/produttivo), anche non direttamente contigue ma comunque ad una distanza reciproca non superiore a 100 ml misurata sulla viabilità di collegamento fra le due zone. Nell'ambito del P.E.C. la verifica degli indici e dei parametri urbanistico edilizi, dovrà avvenire sul totale delle superfici delle aree interessate, verificando i parametri di ciascuna zona normativa. In tal caso la dismissione degli standard urbanistici potrà aver luogo indifferentemente su una delle aree oggetto del P.E.C. da aree R ad aree I sottoposte a S.U.E., solo fra proprietà confinanti, nel caso di dimostrata impossibilità a realizzare la cubatura ammessa all'interno dell'area R.**

Art. 17 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso s'intende il tipo di attività o di utilizzazione che, secondo la classificazione che segue, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito o destinato dal P.R.G.C.

Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

a) Residenziali:

RA - residenze ordinarie con garages

RU - residenze ordinarie con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc.

RE - residenze economico-popolari (convenzionate, agevolate, sovvenzionate).

b) Produttive:

PI - attività produttive di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni

PA - attività artigianali inserite nel tessuto industriale

PT - attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di suolo

PAR - attività artigianali compatibili con la residenza, non generatrici di traffico, non moleste e rumorose; di servizio alla residenza e alle attività.

c) Terziarie:

TC - attività direzionali e amministrative: uffici amministrativi, di enti pubblici, banche, assicurazioni, attività professionali, pubblici esercizi.

TS - attività recettive per l'assistenza e sanità: case di cura, di riposo, comunità ecc.

TA - attività recettive: alberghi, motel, sale di conferenza e spettacolo, ristoranti, bar

TR - attività ricreative e sportive: aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive aree per svago, incontri, manifestazioni e spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar, ristoranti

TP - attività di servizio alla circolazione stradale: distributori, ristoro e commercio per utenti della strada

TT - impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo: centrali di trasformazione elettrica, servizi telefonici, captazione idrica, impianto smaltimento rifiuti solidi

SP - attività di servizio pubblico (aree per istruzione, parco, gioco, sport, parcheggi, interesse comune per la residenza; parco, gioco, sport, parcheggi al servizio di attività produttive e terziarie)

SPR - attività di servizio di interesse pubblico su aree private (parco, gioco, sport, parcheggi).

d) Agricole

AR - residenze connesse con l'attività agricola, compresi depositi agricoli

AP - attività agricole, compresi allevamenti di piccole dimensioni, immagazzinamento prodotti e loro eventuale commercializzazione

AS - attività ed attrezzature per colture in serre e vivai e loro eventuale commercializzazione.

Le destinazioni d'uso relative al commercio sono definite per ciascuna zona normativa nello specifico articolo contenuto al Capo VI delle presenti Norme

Art. 18 TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

Le definizioni degli interventi edilizi ed urbanistici sono quelle indicate all'art. 3 del Testo Unico in materia di edilizia (D.P.R. 380/2001) , ai sensi della legge 457/78, e ulteriormente specificati dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla circolare Regionale n° 5 del 27 aprile 1984:

1) Manutenzione ordinaria

- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione edilizia
- 5) Nuova Costruzione
- 6) Ristrutturazione urbanistica

Inoltre ai fini della gestione delle presenti norme, il PRGC di None definisce ulteriormente i seguenti interventi:

7) Demolizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Qualora gli interventi di demolizioni siano preordinati ad altri tipi di intervento si configura un intervento complesso che deve essere valutato in modo unitario e pertanto subordinato ad un'unica concessione.

8) Nuova Costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, disciplinati dal Piano con appositi indici parametrici e specifiche indicazioni.

9) Sostituzione edilizia

Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della superficie lorda di pavimento preesistente, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone urbanistiche e dal Regolamento edilizio e di Igiene.

Qualora compatibile con le previsioni del P.R.G., con gli interventi di sostituzione edilizia è possibile il cambiamento di destinazione d'uso a condizione del reperimento della quota di standards urbanistici eventualmente superiore a quella determinata dagli usi in atto, attraverso la monetizzazione o la cessione di aree disciplinate dalla convenzione relativa al Piano di Recupero o da atto unilaterale d'obbligo, secondo quanto disciplinato dalla normativa del P.R.G.

10) Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione del fabbricato in senso orizzontale, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. relative ad allineamenti, altezze massime e devono rispettare le norme sulle confrontanze e distanze dai confini.

11) Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione del fabbricato in senso verticale. Le

sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. relative ad allineamenti ed altezze, e devono rispettare le norme su confrontanze e distanze dai confini.

Non è considerata sopraelevazione l'adeguamento delle altezze interpiano ai disposti del D.M. 05.07.1975 e la variazione di quota dell'imposta delle coperture generata dall'adeguamento statico-tecnologico delle strutture. In tali casi non deve comunque essere superato il limite di innalzamento di 50 cm.

Tali operazioni possono aver luogo in ogni zona individuata dal P.R.G.C., nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e previa acquisizione dell'assenso del confinante per gli interventi che eccedano rispetto alle edificazioni a confine.

12) 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.

I predetti interventi debbono sempre essere specificatamente autorizzati come specificato al precedente art. 12.

Ogni intervento insediativo (diretto o mediante strumenti esecutivi come descritti ai successivi articoli) è subordinato all'esistenza delle Condizioni Generali di edificabilità di cui al precedente art. 5 ed alle Dotazioni minime di standards di cui al successivo art. 20, con l'eccezione di:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo;
- b) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;
- c) interventi di ristrutturazione di insediamenti produttivi esistenti in Aree D con esclusione di quelli soggetti a P.P. o P.D.R. obbligatori, fermo restando l'obbligo di assolvere contestualmente gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria, ivi compresi i parcheggi e le aree verdi per la quota competente all'unità produttiva interessata dagli interventi stessi;
- d) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni o dei luoghi di lavoro nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative o delle attività produttive in atto;
- e) interventi di ristrutturazione, completamento ed ampliamento di edifici pubblici di competenza comunale, regionale o statale;
- f) gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei fabbricati tecnici o abitativi asserviti ad aziende agricole in Aree E, con esclusione degli interventi produttivi di aziende non strettamente agricole.

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DI PROGETTO DEL P.R.G.C.

Art. 19 CLASSI DI INTERVENTO DELLE AREE DI P.R.G.C.

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

- A) Aree destinate prevalentemente ad uso abitativo quali:
 - CS - Insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario - Centro Storico;
 - R - Aree di ristrutturazione edilizia;
 - E - Aree a capacità insediativa esaurita;
 - U - Aree di ristrutturazione o riordino;
 - I - Aree di completamento e nuovo impianto;
 - IM - Aree di completamento e nuovo impianto di tipo misto;
- B) Aree destinate ad impianti produttivi, quali:
 - IE - Impianti esistenti e confermati;
 - IEL- Impianti esistenti da rilocalizzare;
 - IR - Aree di riordino e di completamento;
 - IN - Aree per nuovi impianti;
 - IC – Aree destinate prevalentemente ad attività terziarie ed artigianali compatibili con la residenza.
- C) Aree destinate ad usi agricoli, quali:
 - E - Aree agricole;
 - EV- Aree agricole di cornice dell'abitato;
 - NR- Nuclei rurali;
- D) Altre destinazioni particolari, quali:
 - S - Aree per attrezzature di servizio;
 - M - Maneggio;
 - PA - Pozzi di captazione acquedotto e serbatoi;
 - D - Depuratore comunale;
 - Aree di rispetto ed area cimiteriale.

CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 20 AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Servizi per la residenza

Il P.R.G. individua come "aree per servizi pubblici" quelle di proprietà comunale o di enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti all'erogazione e gestione dei servizi pubblici, nonché le aree destinate all'acquisizione pubblica per:

- a) assicurare la dotazione di standards previsti dalle vigenti Leggi nazionali e dalla L.R. 56/77;
- b) realizzare od integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici.

Tali aree, puntualmente definite nelle Tabelle di sintesi e riservate a Servizi pubblici esistenti od in progetto, non corrispondono a specifici bacini di fruizione e non sono vincolate alla destinazione d'uso indicata nelle tabelle di sintesi medesime, potendosi operare nell'ambito della gestione del P.R.G.C., le necessarie verifiche per rendere le aree riservate funzionali alla programmazione delle opere pubbliche e ad eventuali iniziative di privati.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, se non altrimenti definita a seguito di specifica convenzione dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o, indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali.

Per le attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. 56/77, così ripartiti:

- 5 mq/ab per istruzione, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- 5 mq/ab per attrezzature d'interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- 12,50 mq/ab per attrezzature a verde, parchi e sport;
- 2,50 mq/ab per parcheggi pubblici.

Tali ripartizioni sono documentate negli elaborati citati; la localizzazione progettuale è indicata nelle planimetrie di P.R.G. da appositi simboli urbanistici.

La dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico è definita per ciascuna destinazione all'art. 59 delle presenti norme.

Nei casi di cui al punto 2) commi 1 e 2 dell'art. 21 della Legge Regionale 05.12.77 N. 56, la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico è stabilita nel 50% della dotazione complessiva di aree a servizi.

Attrezzature per gioco, sport, ricreazione e comunque di interesse generale, con le costruzioni ad esse strettamente afferenti sono ammesse nelle aree definite dal Comune anche con interventi di privati e previa apposita convenzione che ne

disciplini l'uso pubblico e generale ed i prezzi dei servizi prestati. La gestione di dette attrezzature è vincolato per periodi proporzionalmente rapportati agli investimenti realizzati; sono comunque escluse le strutture riservate esclusivamente a Club privati.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. viene attuata con interventi pubblici o privati.

Gli interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Non possono essere superati i seguenti parametri massimi per edificazione:

- nelle aree per l'istruzione Hmax: m 10,50
- nelle aree per attrezzature di interesse comune
U.F. di superficie mq/mq 1 Hmax: m10,50
- nelle aree per parco
U.F. di superficie mq/mq 0,03 H max: m 7,50
- nelle aree per attrezzature sportive
U.F. di superficie mq/mq 0,25 H max: m 7,50

Sulle aree destinate a servizi, sulle quali non risultano attuate le relative previsioni, è consentita esclusivamente la coltivazione dei fondi. Eventuali recinzioni sono consentite nel rispetto delle norme relative dettate per le zone agricole.

Il P.R.G. individua le aree di servizio ai complessi produttivi, ove sono previste attrezzature al servizio delle attività in atto od insediabili.

Tali aree sono destinate a:

- verde ed attrezzature sportive;
- parcheggi ad uso delle maestranze, pubblico o con servitù di uso pubblico;
- centri e servizi sociali, ambulatoriali;
- mense aziendali ed attrezzature per il tempo libero.

L'utilizzazione di tali aree è stabilita dall'Amministrazione Comunale in ragione delle compromissioni in atto, del regime di proprietà più opportuno dell'impianto e la gestione dei servizi, degli impegni che sono assunti dalle aziende in rapporto alle trasformazioni o continuità delle attività in atto nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 21 - punto 2) della L.R. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

Le zone destinate a servizi comprese nella perimetrazione dei S.U.E. e negli ambiti fondiari soggetti a permesso di costruire, cartograficamente individuate con la sigla "S", sono destinate al reperimento dei servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 di competenza di ciascun intervento. La localizzazione di tali superfici all'interno dei S.U.E. può subire delle variazioni in sede di formazione degli strumenti esecutivi

per adattarsi all'organizzazione funzionale e di viabilità delle aree, senza parcellizzazioni che ne intacchino le possibilità di utilizzo.

Le aree a servizi e per viabilità e urbanizzazione primaria, introdotte con la Variante Strutturale n. 3, identificate nella cartografia di PRGC con la sigla Pu, devono essere reperite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti in ciascuna zona.

Tali superfici, sono comprese all'interno del perimetro dei SUE e fanno parte della superficie territoriale dei medesimi concorrendo alla formazione della capacità edificatoria delle singole zone e devono essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico permanente, nella quantità minima e nella posizione definita dal PRGC, fatta la salva la possibilità di proporre soluzioni migliorative in sede di formazione del SUE.

CAPO IV - AREE RESIDENZIALI

Art. 21 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere.

Salvo specifiche disposizioni diversamente impartite dalla normativa sanitaria i nuovi locali a destinazione commerciale dovranno avere l'altezza minima di m 3,00: per gli edifici esistenti è richiesta la stessa altezza salvo che esistano particolari impedimenti di tipo strutturale, come per le zone C.S. e le zone R, per cui l'altezza minima può essere ridotta a m 2,70 sempre che siano rispettate le norme igieniche.

Art. 22 INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO (CS)

Comprendono la porzione di territorio comunale avente interesse storico-documentario e/o artistico e gli edifici compresi in altra area puntualmente indicati nelle tavole D3/A e D3/B del P.R.G.C. .

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistente e delle finalità sopra individuate.

In ogni caso, con permesso di costruire semplice:

- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e dell'impianto edilizio-urbanistico in atto;
- le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici.

E' consentito operare mutamenti di destinazione di uso di unità immobiliari non superiori a 350 mc e ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 23 TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA ZONA CS

La zona CS (Centro Storico) si intende normata in coerenza con i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. relativi alla tutela dei beni di carattere ambientale e documentario.

Il P.R.G.C. classifica gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso nella tavola di progetto D4 alla scala 1:500; tali interventi sono vincolanti per il rilascio ~~dei relativi titoli abilitativi di concessioni edilizie singole.~~

~~La classificazione riguardante i tipi di intervento degli edifici può essere integrata e modificata con le procedure stabilite all'art. 17 comma ottavo della L.R. 56/77 e s.m.e.i.~~

Gli interventi eseguibili in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. possono essere eseguiti su tutti gli immobili ricompresi nella Zona C.S. a prescindere dalla classificazione dei singoli interventi ammessi di cui alla Tavola D4.

Nell'ambito del Centro Storico, si farà riferimento agli articoli 873 e seguenti sino all'articolo 907 del Codice Civile per la determinazione delle distanze da osservarsi nell'organizzazione delle costruzioni.

Sono comunque condizionati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero, di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, gli interventi in coerenza con le indicazioni della Tav. D4 del P.R.G.C. che richiedano la demolizione e ricostruzione d'interi gruppi di immobili, con previsioni progettuali che modifichino in toto l'impianto edilizio preesistente. Tali operazioni edilizie ed i relativi strumenti esecutivi sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.e.i..

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire incompatibili con l'ambiente; non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.

I tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi e/o prescritti dal P.R.G.C., nell'area CS e definiti nella tavola D4 sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro (finalizzato al recupero dell'immagine formale originaria);
- d) risanamento conservativo (con specifica prescrizione);
- e) ristrutturazione edilizia (con specifica prescrizione)
- f) demolizione o demolizione e ricostruzione;

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento sono quelli indicati al precedente articolo 18.

Gli interventi di risanamento con parziale ristrutturazione, ristrutturazione, demolizione e demolizione con ricostruzione risultano meglio specificati dalle seguenti definizioni:

d2) Risanamento conservativo con annessa parziale ristrutturazione interna.

Oltre a quanto ammesso per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento è consentito:

- sostituire gli orizzontamenti interni con altri elementi strutturali;
- variare la quota di imposta degli orizzontamenti interni, senza modificazione dell'asse delle aperture sulle facciate prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.

Nell'ambito della zona CS non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati isolati fuori terra per ricavare autorimesse.

Il P.R.G.C. individua, nella tavola 1:500 le seguenti modalità di ristrutturazione:

e1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A sono quelli definiti al punto 1.4 della Circ. n. 5/SG/URB/84 con riferimento alla lettera d dell'articolo 13 della L.R. 56/77 e s.m.e.i..

e2) Ristrutturazione del tipo edilizio mediante grossatura di maniche semplici, e ricorso a demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi non solo gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definite al p.to 1.4 della Circ. n.5/URB/84 ma anche alla demolizione e ricostruzione dell'edificio o della parte di edificio interessata dalle prescrizioni planimetriche di P.R.G.C.. In tal caso dovranno essere curate: la composizione del prospetto l'andamento dei tetti la valorizzazione dell'apparato decorativo; il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento, se prescritto negli atti concessori in ragione del carattere documentario intrinseco, degli orizzontamenti voltati o cassettonati ed assoluto della posizione degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).

I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G.C. dovranno essere eseguiti con materiali simili al resto dell'edificio.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

f) Demolizione o demolizione e ricostruzione

Il P.R.G.C. individua, nella tavola D4, i seguenti interventi:

f1) Demolizione e ricostruzione con specifica prescrizione:

Sugli edifici indicati sulla tavola D4 del P.R.G.C. come soggetti a tale tipo di intervento si potrà procedere ad una progettazione architettonica che si discosti dalla struttura preesistente purché riproponga un'immagine formalmente legata all'impostazione originaria ed all'intorno edificato. Il P.R.G. prevede la specifica prescrizione del mantenimento della tipologia a "manica semplice" nell'edificio ricostruito per un corretto inserimento nell'intorno edificato, mantenendo le aderenze edificate preesistenti. Pertanto, pur essendo possibile procedere alla grossatura di manica e di altezza secondo le attuali esigenze progettuali, non è ammessa la costruzione di "edifici isolati" a doppia manica.

f2) Demolizione e ricostruzione con sagoma definita

Tra i provvedimenti di riqualificazione ambientale e di recupero/consolidamento della tipologia edilizia originaria, il P.R.G.C. prescrive con vincolo topograficamente definito la demolizione e la ricostruzione di fabbricati ex rurali, secondo le dimensioni planimetriche prescritte nella tavola D4 previa la demolizione di particolari manufatti in contrasto tipologico. La "sagoma definita" fa riferimento

esclusivamente alle dimensioni planimetriche documentate e rilevate nello stato di fatto attuale: sono comunque ammessi scostamenti in più o in meno di 150 cm, per venir incontro alle moderne esigenze costruttive.

f3) Manufatti in demolizione.

Sui manufatti o sugli edifici di cui è prescritto la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.C. sono ammesse fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti dalle presenti norme, solo opere di manutenzione ordinaria come definite alla precedente lettera a) del presente articolo.

Art. 24 AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R)

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario.

In tali aree, è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente da conseguirsi anche con l'applicazione delle norme sui materiali dettate dal R.E..

Le attività in atto in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse permangono, nel rispetto delle Norme Igienico-Sanitarie vigenti. Sui medesimi immobili sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

~~Con permesso di costruire e denuncia di inizio attività~~ Sono ammessi interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione edilizia con recupero di parti rurali anche aperte nel rispetto dell'indice fondiario di zona. ~~Rientra nella ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione con sagoma fedele, sia planimetricamente che in sezione ed elevazione.~~

Gli interventi di ~~sostituzione edilizia come definiti dall'art 13 comma 3 lett d) bis della L.R. 56/77 e s.m.i demolizione e ricostruzione~~, sono ammessi nei limiti dell'indice fondiario di zona, ~~sono ammessi unicamente ove il P.R.G.C. imponga, recependo le indicazioni del Piano Viario tramite apposito segno grafico sulle tavole, l'arretramento dei fili di fabbricazione per ampliare le sedi stradali. In tal caso l'intervento è subordinato al rilascio di previo~~ rilascio di permesso di costruire in forma convenzionata. Nell'ambito di tali interventi si dovranno conseguire:

- Il miglioramento delle condizioni igieniche del costruito, applicando le norme sulle distanze e confrontanze previste per gli edifici di nuova costruzione ;
- L'efficiamento energetico dei fabbricati ricercando il migliore orientamento possibile in rapporto alla riduzione dei consumi energetici connessi al riscaldamento e al raffrescamento e recependo le norme dell'Allegato Energetico al R.E.;
- Il miglioramento della qualità ambientale complessiva, riducendo al minimo le superfici impermeabilizzate e recependo le norme di *Mitigazione degli effetti delle costruzioni sull'ambiente* cui all'art. 74 delle presenti NTA;
- La qualificazione formale ed espressiva del costruito in accordo con i principi di inserimento ambientale dettati dal R.E.

Esclusivamente per gli edifici insistenti su proprietà con indice di cubatura saturato al momento dell'adozione del Progetto Definitivo del P.R.G.C. sono ammessi i seguenti interventi:

- sulle abitazioni esistenti è ammesso un ampliamento una tantum del 20% del volume residenziale preesistente, senza verifica dell'indice fondiario e di copertura. Sono comunque consentiti ampliamenti non superiori a 25 mq di S.U.L. per miglioramenti igienico-funzionali;
- nel caso di edifici non superiori a 2 Piani fuori terra, per l'adeguamento dei locali ad uso residenziale preesistenti all'altezza minima prevista dalla normativa vigente (h m 2.70) è ammessa la sopraelevazione della copertura di m 1 fino ad un'altezza massima del filo di gronda di m 6.50 ed il rialzo del piano terreno di 50 cm per la creazione di vespaio aerato senza verifica del conteggio di cubatura.

Sugli edifici per i quali è prevista dal P.R.G.C. la demolizione per ampliare la sezione stradale sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e opere interne.

Gli interventi di risanamento e ristrutturazione sugli edifici di cui al comma precedente sono subordinati all'arretramento del filo di fabbricazione come indicato nelle tavole in scala 1:2000 di P.R.G.C. con permesso di costruire in forma convenzionata che preveda la dismissione al comune del sedime di pertinenza della viabilità in progetto e la realizzazione dei manufatti e delle opere indicate nelle sezioni tipo del Piano Viario o di altre opere indicate dall'amministrazione nell'ambito del sedime dismesso.

Box auto e altre destinazioni di servizio alla residenza devono essere ricavati all'interno dei corpi di fabbrica esistenti od utilizzando bassi fabbricati e tettoie preesistenti.

Qualora non sussistano sul lotto oggetto degli interventi delle tettoie preesistenti o ne sia prevista la totale demolizione, è consentito realizzare bassi fabbricati ad uso autorimessa, con i seguenti limiti:

- rispetto degli indici di zona dettati nelle tabelle di sintesi;
- superficie ammissibile massima lorda pari a 25 mq per unità immobiliare;
- copertura con tetto a falde.

Sugli edifici residenziali uni-bifamiliari, con tipologia a villino, compresi all'interno delle zone R ma non rispondenti alle caratteristiche tipologiche della zona, è ammesso il recupero di sottotetti esistenti ai fini abitativi con la possibilità di sopraelevare la linea di gronda del tetto per l'altezza non superiore al metro anche in deroga ai limiti di altezza degli edifici previa verifica del rapporto di cubatura ammesso nella zona di pertinenza.

Per le attività esistenti in zona R, non nocive o moleste e non in contrasto con le destinazioni ammesse in zona, è ammesso l'ampliamento una-tantum non superiore al 20% della superficie utile esistente. Ulteriori ampliamenti sono ammessi nei limiti degli indici di zona.

Gli eventuali lotti liberi interclusi non possono essere oggetto di interventi di nuova edificazione che determinino volumetrie aggiuntive. Le eventuali nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente nell'ambito di interventi di demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica o ampliamento di edifici e attività esistenti.

Gli interventi di ampliamento, nel rispetto degli indici di zona, sono subordinati al recupero delle parti aventi matrice rurale; qualora per ragioni di miglioramento

igienico o distributivo-funzionale occorra prevedere l'ampliamento senza preventivo recupero delle suddette parti, si dovrà procedere ad una verifica complessiva della volumetria ammissibile, ricomprendendo anche le parti già rurali non oggetto di ristrutturazione. Nella determinazione del volume ammissibile si dovranno assumere le altezze virtuali corrispondenti.

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione di edifici prospettanti su sedi viabili dovrà essere mantenuta la continuità di edificazione su strada.

Negli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sui fronti stradali dovranno essere mantenuti i fili di fabbricazione preesistenti e l'impianto morfologico di facciata.

Nelle aree di ristrutturazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – RU – RE – PAR – TC – TS – TA – TR – SP - SPR

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

Art. 25 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (E)

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone ed auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono edificabili esclusivamente per bassi fabbricati. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione che non comportino aumento di volume, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30%, per un massimo di mc 250;
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
- h) realizzazione di bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, nel rispetto del limite di 0,25 mq/mq di rapporto di copertura riferito all'intero lotto.
- i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal D.M. 05.07.1975.

Nelle aree E, esclusi i bassi fabbricati, il rapporto di copertura non potrà superare, anche con l'ampliamento previsto "una-tantum", il limite di 0.40 mq/mq di rapporto di copertura.

Sui lotti ove risulta già saturo il rapporto di copertura definito per i bassi fabbricati (precedente p.to h) e non si è già usufruito di una-tantum, è consentita l'edificazione una-tantum di 25 mq di S.U.L. di b.f. per ciascuna unità immobiliare. In tal caso devono in ogni caso essere rispettati gli indici definiti per l'intera area nelle schede di sintesi.

I bassi fabbricati non devono superare l'altezza media di 2,65 come definita dall'art. 15 delle presenti Norme.

Sugli edifici produttivi esistenti che ospitino attività non moleste e non nocive sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione. Eventuali ampliamenti, non superiori al 20% della S.U.L. esistente da usufruirsi una tantum, sono ammessi esclusivamente per migliorie tecnologico-funzionali indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Sugli edifici commerciali esistenti sono consentiti ampliamenti non superiori al 30% della S.U.L. esistente, da usufruirsi una tantum, previa verifica delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme.

Nelle aree a capacità insediativa esaurita sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – RU – RE – PAR– TC – TS – TA – TR – SP - SPR

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

Contestualmente alla costruzione ex novo o alla demolizione e ricostruzione di recinzioni prospicienti aree pubbliche, dovranno essere realizzati, sul sedime viabile oggetto di arretramento, i marciapiedi e le altre opere previste dalle sezioni tipo definite dal piano viario approvato dall'amministrazione comunale.

Art. 26 AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO (I)

Tale classificazione comprende:

- a) le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di

suolo ineditato. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice permesso di costruire.

- b) le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Il P.R.G.C. specifica, nelle schede di sintesi, le aree in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.

Sugli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia soggetti a Denuncia di Inizio Attività ex Legge 493/93 di cui all'art. 12 delle presenti Norme**. Sono altresì ammessi gli interventi assoggettati a permesso di costruire (semplice o convenzionata) consistenti nel cambio di destinazione d'uso con o senza opere, previa verifica delle disposizioni di eventuali convenzioni attuative e previa dismissione o monetizzazione della quota parte di standard urbanistico dovuto per la nuova destinazione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità veicolare e pedonale, per le aree verdi e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

Nell'ambito delle aree I 20, I 23 ed I 26 vengono previste anche le quote di edilizia economica popolare come specificato nelle tabelle di sintesi.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere reperite le aree a servizi a soddisfacimento degli standards urbanistici nella misura di 27,5 mq per ogni abitante (art. 59), attribuendo 100 mc per ogni abitante insediabile. Per le attività terziarie lo standard di aree a servizi deve essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Le aree dovranno essere reperite all'interno dei confini dello S.U.E. e dismesse alla pubblica proprietà; in alternativa, su proposta del Comune, possono essere vincolate all'uso pubblico con specifico atto di vincolo e impegno del proprietario alla manutenzione.

In casi particolari, qualora gli spazi pubblici da prevedere all'interno del S.U.E. o del Pdc (escluse le aree individuate con la sigla Pu) presentino una dimensione ed una fruibilità ritenute non idonee dall'Amministrazione Comunale e sempreché sia comunque verificato il soddisfacimento delle dotazioni minime di attrezzature pubbliche a livello comunale prescritte per legge, quota parte di aree di standards potrà essere monetizzata o dismessa su altre aree vincolate a servizi.

Contestualmente alla costruzione ex novo od al rifacimento di recinzioni prospicienti aree pubbliche, dovranno essere realizzati, sul sedime viabile oggetto di arretramento, i marciapiedi e le altre opere previste dalle sezioni tipo definite dal piano viario approvato dall'amministrazione comunale.

Nelle aree di completamento e nuovo impianto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – RU – RE – PAR – TC – TS – TA – TR – SP – SPR

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

L'edificazione di autorimesse e bassi fabbricati in genere è sempre consentita nel rispetto degli indici stabiliti nelle schede di sintesi; ove ricorrano le condizioni stabilite dall'art. 15 per il conteggio in volumetria dei bassi fabbricati, gli stessi non rientrano nel computo degli standard.

Art. 27 AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO DI TIPO MISTO (IM)

Tale classificazione comprende aree inedificate inserite nel tessuto urbanizzato, caratterizzate da dimensioni significative ed allocate lungo assi viari di secondo livello (S.R. 23 o Strade Provinciali) ove il P.R.G.C. prevede in ragione della consistenza e densità del tessuto edilizio esistenti interventi aventi destinazione mista residenziale/commerciale.

Tali interventi hanno come obiettivo lo sviluppo dell'offerta commerciale a supporto della residenza cui si integrano nelle previsioni di piano secondo le capacità edificatorie definite nelle schede di sintesi.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano con strumento urbanistico esecutivo estese all'intera area perimetrata.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per servizi, per l'accessibilità veicolare e pedonale, per le aree verdi e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi in tali aree sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere reperite le aree a servizi a soddisfacimento degli standards urbanistici residenziali nella misura di 27,5 mq per ogni abitante (art. 59), attribuendo 100 mc per ogni abitante

insediabile. Per le attività terziarie/commerciali lo standard di aree a servizi deve essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento ai sensi dell'art. 21 comma 3 L.R. 56/77.

Le aree dovranno essere reperite all'interno dei confini dello S.U.E. e dismesse alla pubblica proprietà; in alternativa, su proposta del Comune, possono essere vincolate all'uso pubblico con specifico atto di vincolo e impegno del proprietario alla manutenzione.

Contestualmente alla costruzione ex novo od al rifacimento di recinzioni prospicienti aree pubbliche, dovranno essere realizzati, sul sedime viabile oggetto di arretramento, i marciapiedi e le altre opere previste dalle sezioni tipo definite dal piano viario approvato dall'amministrazione comunale.

Nelle aree di completamento e nuovo impianto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – RU – RE – PAR – TC – TS – TA – TR – SP – SPR

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme e nelle schede di sintesi.

L'edificazione di autorimesse e bassi fabbricati in genere è sempre consentita nel rispetto degli indici stabiliti nelle schede di sintesi; ove ricorrano le condizioni stabilite dall'art. 15 per il conteggio in volumetria dei bassi fabbricati, gli stessi non rientrano nel computo degli standard.

Art. 28 AREE DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO (U)

Sono le aree che richiedono la ridefinizione dell'impianto urbanistico tenendo conto delle compromissioni in atto e dei vincoli ambientali preesistenti al contorno.

L'attuazione delle aree U è subordinata alla formazione di S.U.E. secondo quanto previsto agli artt. 9 e 10.

Fino all'adozione di S.U.E., sugli edifici collocati sul fronte stradale, sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non saranno ammessi cambi di destinazione d'uso e rilascio di nuove licenze commerciali; sugli edifici interni alle proprietà non insistenti sul filo stradale sono ammessi anche interventi di restauro e risanamento.

L'attuazione degli interventi nelle aree U è subordinata al rispetto degli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. limitatamente alle lettere c) e d) del 1° comma punto 1 pari a 15 mq/abitante insediabile per la residenza e pari all'80% della superficie lorda di pavimento per destinazioni terziarie e commerciali.

Qualora nell'ambito dello S.U.E. i proprietari non intendessero procedere a monetizzazioni di aree per servizi mancanti ed ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da S.U.E. è consentito che esso sia raggiunto nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.C. ai sensi del sopracitato art. 21 della L.R. 56/77.

La delimitazione delle zone U individuate dal P.R.G.C. ha efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/1978.

Contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati per ottemperare agli arretramenti sui fili di fabbricazione previsti dal P.R.G.C., dovranno

essere realizzati, sul sedime viabile oggetto di arretramento, i marciapiedi e le altre opere previste dalle sezioni tipo definite dal piano viario approvato dall'amministrazione comunale.

Nelle aree di ristrutturazione e riordino sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – RU – RE – PAR – TC – TS – TA – TR – SP – SPR.

Nel Centro Storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelli indicate all'art. 17:

RA – RU – P.A.R. – TC – TA

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

CAPO V – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 29 AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE

Il P.R.G.C. individua e perimetra le aree destinate alle attività produttive esistenti nel Comune o al trasferimento o ampliamento di unità locali operanti nel Comune di None o in altri comuni. Tali aree sono adibite ai seguenti usi:

- a) attività produttive artigianali ed industriali nonché artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio di beni prodotti dalle unità produttive o ad essi integrativi;
- b) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 ogni mq di S.U.L. destinata alle attività di cui in a);
- d) spazi per la custodia degli stabilimenti per abitazione come sotto meglio specificato;
- e) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti;
- f) impianti sportivi di integrazione.

Nelle aree per impianti produttivi l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- le altezze ed il rapporto di copertura non dovranno superare i valori definiti nelle tabelle di sintesi;
- sarà ammesso per ogni azienda insediata un alloggio per ogni famiglia titolare dell'azienda e/o alloggio per il custode con un minimo di 100 mq e un massimo di 200 mq di superficie utile lorda per ciascun alloggio.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizionata al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

I piani esecutivi sulle aree di espansione industriale adiacenti la strada regionale n. 23 dovranno prevedere ai lati della stessa la realizzazione di strade di smistamento destinate a raccogliere il traffico locale e a convogliarlo nei punti di innesto individuati dal P.R.G.C. o opportunamente regolamentati e definiti dall'Ente gestore.

Risulta pertanto inderogabile il divieto di collegamento diretto alla strada regionale degli impianti industriali.

Sugli edifici residenziali esistenti non facenti parte integrante di attività sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamenti una tantum non superiori al 20% del volume residenziale esistente, od il cambio di destinazione con l'introduzione di usi ammessi nelle aree.

I sedimi delle nuove sedi stradali previste dal P.R.G.C. fanno parte integrante della superficie territoriale delle aree contigue per cui la relativa dismissione deve essere contestuale alla attuazione degli interventi privati previsti sulle aree della stessa proprietà.

Negli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti è ammessa la deroga alla formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- sussistenza delle condizioni per l'intervento edilizio diretto in area urbanizzata di cui al precedente art. 11;
- sussistenza sulle aree oggetto di intervento, della viabilità di transito e di penetrazione interna, anche da potenziarsi, e degli spazi da destinarsi ad attrezzature di servizio in adempimento agli standard stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77;
- presenza in contiguità ai lotti oggetto dell'intervento delle reti tecnologiche di acqua, gas, elettricità;
- sussistenza dei servizi di smaltimento e allontanamento dei rifiuti o impegno all'adozione di adeguate misure sostitutive da realizzarsi in conformità alle vigenti leggi di settore;

Sulle aree che risultino essere state oggetto di Strumento Esecutivo ex art. 9 delle presenti norme e che presentino la dotazione di servizi stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77, eventuali interventi di ampliamento nel limite degli indici di zona, potranno essere attuati con ricorso a permesso di costruire senza ulteriore verifica degli standard urbanistici.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai fini del contenimento di ulteriore consumo di suolo ed al fine di ottimizzare l'uso dei suoli già compromessi incentivando lo sviluppo ed il consolidamento delle attività economiche, nelle zone IE, IC, IR, IN nelle quali le previsioni edificatorie risultino già attuate ed il cui rapporto di copertura risulti saturo, è consentito ampliare gli edifici ed impianti esistenti, coprendo gli spazi già attualmente impermeabilizzati (alla data di adozione della 4^a Variante strutturale), alle seguenti condizioni e limitazioni:

- la presenza degli spazi impermeabilizzati (cortili e piazzali pavimentati, aree di manovra, baie di carico etc..) deve risultare dai titoli abilitativi edilizi legittimamente realizzati o formatisi;
- la copertura dei medesimi spazi impermeabilizzati avviene in deroga al solo rapporto di copertura, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi (altezza max, distanze da strade, confini e allineamenti);
- i soggetti attuatori degli interventi acquisiscono ove non già in loro possesso, aree ricadenti in zone classificate dal PRGC quali VPE (Verde Privato di valenza Ecologica), prioritariamente all'interno della zona normativa stessa, nella misura minima di 1 mq. ogni mq. di superficie coperta oggetto di intervento, con un minimo di 500 mq.;
- i soggetti attuatori a titolo di compensazione, realizzano su tali aree interventi specifici di rinaturazione condotti in accordo ai disposti del dell'articolo 51 delle presenti N.T.A. e vincolano le aree a tale utilizzo

perpetuo, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. In alternativa le aree medesime possono essere dismesse al Comune che le accoglie all'interno del proprio patrimonio, mantenendone inalterato l'utilizzo.

- Gli interventi di ampliamento devono integrarsi dal punto di vista formale e compositivo con i fabbricati esistenti e tendere ad una omogeneizzazione del risultato edilizio sia in termini di sagoma che di materiali impiegati; i fronti su strada devono in particolare risultare curati e rappresentativi. Tali risultati possono essere conseguiti anche tramite l'accordo con i confinanti, edificando a confine gli ampliamenti ed uniformando reciprocamente le soluzioni tecnologiche, costruttive e formali.

Art. 30 CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Le aree Produttive indicate in P.R.G.C. sono suddivise nelle seguenti classi di intervento:

- Impianti esistenti confermati (IE)
- Impianti esistenti da rilocalizzare (IEL)
- Aree di riordino e completamento (IR)
- Aree di nuovo impianto (IN)
- Aree destinate prevalentemente ad attività terziarie ed artigianali compatibili con la residenza (IC).

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

1. IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI (IE)

Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IE le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse risulta inadeguata o necessita di riordino.

Su detti impianti sono ammessi gli interventi per il mantenimento, la trasformazione e/o l'ampliamento degli stabilimenti esistenti nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di sintesi allegate.

Tali interventi potranno essere attuati con permesso di costruire o previo ricorso allo strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera proprietà oggetto di intervento, a seconda del verificarsi delle condizioni stabilite nel precedente art. 29.

Gli interventi di nuova costruzione sono comunque subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione di quelle secondarie nella misura prevista dall'art. 21, 1° comma punto 2, della L.R. 56/77 per gli insediamenti di cui alla lettera c) del successivo art. 26 della medesima legge.

Nelle aree occupate da impianti produttivi esistenti confermati (IE) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

R.A. con i limiti indicati al precedente articolo, P.I. – P.A., PT, PAR-TC .

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

2. IMPIANTI ESISTENTI DA RILOCALIZZARE (IEL)

Nelle aree IEL esistono alcuni impianti ed attività in contrasto di destinazione d'uso con le aree limitrofe e/o che necessitano di rilocalizzazione per adeguamento all'impianto urbano e ai criteri di sicurezza nell'abitato. Dal punto di vista normativo per queste aree il P.R.G.C. impone la rilocalizzazione delle attività in altre aree idonee. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinate a tali attività da rilocalizzare sono solo ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle more della rilocalizzazione delle attività esistenti è ammissibile l'ampliamento, limitatamente alla parte residenziale, di mq 150 di S.U.L. una tantum.

In caso di rilocalizzazione delle attività esistenti occorrerà procedere alla redazione di S.U.E. ai sensi del precedente art. 9 al fine di mutarne la destinazione d'uso in residenziale con indice di utilizzazione territoriale (U.T.) pari a 0,40 mq/mq, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. Sono fatte salve eventuali convenzioni urbanistiche approvate.

Nelle aree occupate da impianti produttivi esistenti da rilocalizzare, negli interventi edilizi successivi all'avvenuta rilocalizzazione dell'attività, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17: R.A, R.U., RE, PAR, TC, TS, TA, TR, TP, TT, SP, SPR.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

3. AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (IR)

Il P.R.G.C. individua con la sigla IR le aree comprendenti impianti industriali esistenti corrispondenti, in quanto a caratteristiche insediative e necessità di infrastrutturazione, a quanto indicato alla lett. b) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77. Nelle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, sono compresi insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

In tali aree le nuove previsioni del P.R.G.C. si attuano con strumenti urbanistici esecutivi in base ai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme. I S.U.E. potranno essere limitati all'intera area della proprietà oggetto di intervento.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi è stabilita ai sensi del punto 2 del 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tale superficie può essere reperita tanto all'interno

delle aree di pertinenza degli insediamenti come in quelle specificatamente destinate nell'ambito dei comprensori industriali di appartenenza.

Per gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. è ammesso senza ricorso alla formazione di S.U.E., l'ampliamento una tantum della Superficie Coperta esistente nella misura massima del 20% per non più di mq 500 complessivi purché il rapporto di copertura finale non ecceda il 50% della superficie fondiaria in proprietà.

Eventuali interventi di completamento più ampi ammessi dal P.R.G.C., potranno essere attuati con permesso di costruire o previo ricorso allo strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera proprietà oggetto di intervento, a seconda del verificarsi delle condizioni stabilite nel precedente art. 29.

Nelle aree di riordino e completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA e RU con i limiti indicati al precedente articolo 29, PI, PA.

Nella zona IR9 sono ammesse esclusivamente destinazioni PT.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

4. AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (IN)

Tale classificazione comprende aree inedificate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. o degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L'utilizzo edificatorio, parametricamente definito nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme, è subordinato alla formazione di S.U.E. ai sensi del precedente art. 9.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere aree per servizi nella quantità stabilita all'art. 21 della L. 56/77 per le aree di cui alla lett. a) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, in cui si deve garantire:

- 1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavori, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- 2) idonei collegamenti per i trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Nelle aree produttive di nuovo impianto sono ammesse le seguenti destinazioni:

RA con i limiti indicati al precedente articolo, PI, PA.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

5. AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITA' TERZIARIE ED ARTIGIANALI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (IC)

Sono aree occupate in prevalenza da attività commerciali o, per la loro collocazione territoriale, idonee solo ad ospitare attività compatibili con la residenza.

Sulle attività produttive esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 30% della superficie coperta esistente con concessione edilizia singola.

Sulle attività terziarie e ricettive esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 30% della superficie coperta esistente con permesso di costruire semplice.

Ampliamenti superiori al 30% di superficie coperta e interventi di Nuovo Impianto sono subordinati alla approvazione di S.U.E. ai sensi dell'art. 9.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate al precedente art. 17:

R.A. e con i limiti di cui al precedente articolo 29, RU, PAR, TC, TS, TA, TP, SP, SPR.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

6. INSEDIAMENTO INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

La Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al d.m. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" (adottata con DCP n. 198-332467 del 22/05/2007), di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010.

La Variante "Seveso" al PTC è finalizzata a garantire un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale, e si rivolge ai gestori degli stabilimenti "Seveso" e ai comuni soggetti all'obbligo di predisposizione o di aggiornamento dell'Elaborato RIR ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001, o comunque all'obbligo di adeguamento ai disposti della Variante stessa.

L'adeguamento del PRGC vigente alla Variante "Seveso" del PTCP2 consiste quindi nel recepimento dei contenuti minimi di cui alla "Nota esplicativa" n. 5 ([DCM n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015](#)).

All'interno degli elaborati di VAS sono individuati i fattori ambientali e paesaggistici limitanti definiti agli artt. 13.1, 13.2 e 13.3 della Variante "Seveso" e specificamente:

- ❖ Le "Zone ad altissima vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
 - Fasce A e B, del PAI
- ❖ "Zone a rilevante vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)

- Aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici) Fascia di 150 ml dal Torrente Chisola e dal Rio Essa;
- Corridoi di connessione ecologica in previsione individuati dagli strumenti urbanistici sovra comunali o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- Aree di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso)
- Fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata da PAI

Le **Limitazioni di carattere ambientale** sono riferite alle zone ad altissima e/o a rilevante vulnerabilità ambientale come in precedenza definite.

Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.1 della Variante Seveso) è fatto divieto di ammettere o localizzare stabilimenti:

- a) nuovi "di soglia superiore" ai sensi del d.lgs.105/2015;
- b) nuovi "di soglia inferiore" ai sensi del d.lgs.105/2015;
- c) determinati secondo i criteri di cui all'articolo 19 lettere c) e d) della Variante "Seveso" (Sottosoglia).

Analogo divieto si applica nei casi di modifiche di stabilimenti previste dall'articolo 18 del d.lgs. 105/2015.

Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.2 della Variante Seveso) non è ammessa l'installazione di nuovi stabilimenti.

La localizzazione di stabilimenti nuovi privilegia le aree produttive esistenti, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

Le **Limitazioni di carattere territoriale** vengono definite in relazione agli elementi e alle categorie territoriali definiti dagli articoli 9 e 11 della Variante Seveso, ovvero individuati dalla Tabella 1, del D.M. 9 maggio 2001, in base alla quale risultano le seguenti categorie:

CATEGORIA A

- ❖ Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
 - Scuola Materna Rubiano
 - Residenza per Anziani San Giovanni
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto;
 - Area mercatale comunale

CATEGORIA B

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
 - Zone "U" e "CS" di PRGC

CATEGORIA C

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
 - Zone "R" "E" ed "IEL" di PRGC;

- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
- Zona IM1 di PRGC;
- Zona "S 39" di PRGC – Palazzetto dello sport
- Stazione Ferroviaria
- Zone "S" di PRGC

CATEGORIA D

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m3/m2.
- Zone di PRGC "I"
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..
- Cimitero comunale,

CATEGORIA E

- ❖ Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.
- Zone IC, IE, IR, IN, AP, E (agricolo)

CATEGORIA F

- ❖ Area entro i confini dello stabilimento.
- Tutte le superficie entro stanti la sup. fondiaria della Cat. E

In relazione alle predette zone di limitazione di carattere ambientale ed alle limitazioni di carattere territoriale valgono le seguenti prescrizioni.

1. Nelle *Zone ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC come in precedenza definite*, non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

2. Nelle *Zone a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, come in precedenza definite*, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

3. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs.105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001 come in precedenza definiti.

4. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata

dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001 come in precedenza definiti. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, si deve far riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

6. E' fatto divieto di modificare o trasformare le attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

7. Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

CAPO VI

AREE DESTINATE AD USO COMMERCIALE

Nel presente capo sono raccolte le norme che disciplinano l'insediamento delle attività commerciali, in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 14 e della Legge Regionale 12 novembre 1999 N. 28, in accordo con gli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" di cui alla D.C.R. 563 – C.R. 13414 del 29.10.1999. Tali norme, unite a specifica cartografia, costituiscono la terza variante al vigente P.R.G.C.

Le presenti norme riguardano il commercio al dettaglio in sede fissa intesa quale attività svolta da chiunque, professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale. Sono escluse le attività descritte al comma 2 dell'art. 4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 14.

Art. 31 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono:

- per superficie di vendita (denominata SLV) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi né l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio antistante ad esse, ove si trovino sul fronte strada o risultino integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali;
- per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1500 mq;
- per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore al limite definito per le medie strutture di vendita;
- per centro commerciale una struttura fisico funzionale unitaria a specifica destinazione commerciale costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio e dotata di spazi e servizi comuni. La classificazione dei centri commerciali è stabilita all'art. 6 della D.C.R. 563 – C.R. 13414;
- per offerta commerciale il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata in tre settori merceologici:
 - offerta alimentare,
 - offerta extralimentare,
 - offerta mista.

Le tipologie delle strutture distributive medie e grandi, sono così classificate in funzione della superficie:

Tipologia	Superficie
Media alimentare e mista 1 M-SAM1	Da 151 a 250 mq
Media alimentare e mista 1 M-SAM2	Da 251 a 900 mq
Media alimentare e mista 1 M-SAM3	Da 901 a 1500 mq
Media extralimentare 1 M-SE1	Da 151 a 400 mq
Media extralimentare 2 M-SE2	Da 401 a 900 mq
Media extralimentare 3 M-SE3	Da 901 a 1500 mq
Medio centro commerciale M-CC	Da 151 a 1500 mq
Grande mista 1 G-SM1	Da 1501 a 4500 mq
Grande extralimentare 1 G-SE1	Da 1501 a 3500 mq
Grande centro commerciale 1 G-CC1	Fino a 6000 mq
Grande centro commerciale 2 G-CC2	Da 6001 a 12000 mq
Grande centro commerciale 3 G-CC3	Da 12000 a 18000 mq
Grande centro commerciale 4 G-CC4	Oltre 18000 mq

Art. 32 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

Nella determinazione della superficie di vendita, ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, si calcola solo l'area che costituisce Superficie utile lorda (Sul).

Ogni esercizio commerciale corrisponde ad un luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale come definito in precedenza corrisponde una sola SLV.

Nel caso di attività produttiva con annessa sup. di vendita, la medesima deve essere ricavata in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione con un massimo di 150 mq di SLV.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili. Essa non rientra nel conteggio della SLV.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Art. 33 RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI

Il P.R.G.C. riconosce sul territorio comunale degli ambiti territoriali esistenti e potenziali nei quali si possono realizzare trasformazioni del sistema commerciale atte ad incrementare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai cittadini.

Tali ambiti sono riconosciuti nel rispetto dei criteri dettati dagli articoli 13 e 14 della D.C.R. 563 – C.R. 13414, nel quadro della classificazione del territorio regionale operata dalla Regione Piemonte per la quale il Comune di None rientra nell'AREA DI PROGRAMMAZIONE di Torino e viene definito COMUNE INTERMEDIO facente parte della RETE SECONDARIA;

33.1 Addensamenti commerciali.

Il P.R.G.C. individua in specifica Tavola grafica gli addensamenti commerciali definiti quali porzioni di territorio omogeneo ed unitario all'interno del quale sono raggruppate un insieme di attività commerciali, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Sono riconosciuti nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all'art. 13 della D.C.R. 563 – C.R. 13414 ed in ragione del rilievo dell'offerta commerciale esistente (Tavola AC/0) i seguenti addensamenti commerciali:

- A.1; addensamento storico rilevante caratterizzato da marcata densità commerciale e residenziale, avente come fulcro la parte di Via Roma di più antica formazione, delimitata su un lato dal Centro Storico, (zona di P.R.G.C. CS) normato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.
- A.4; addensamento commerciale urbano minore; ambito semicentrale caratterizzato da recenti interventi di trasformazione, imperniato sull'asse di Piazza Cavour e Via San Rocco e parte di Via Roma (portici nuovi), caratterizzato dalla presenza del mercato settimanale e da offerta commerciale non completa e da una buona densità residenziale di contorno;
- A.5; addensamento commerciale extraurbano composto da esercizi ubicati sul fronte della Strada Statale 23, caratterizzato da offerta commerciale essenzialmente extralimitare.

Il perimetro di ciascun addensamento è individuato graficamente su specifica tavola di P.R.G.C. (Tavola AC/1). La perimetrazione ha come fulcro i fronti commerciali impostati su assi viari o su piazze.

Fanno parte dell'addensamento, anche gli insediamenti che pur ricadendo solo in parte all'interno della perimetrazione, hanno accesso dall'asse viario sul quale è impostato il fronte commerciale di riferimento. E' fatta salva l'inclusione nell'addensamento degli esercizi localizzati nel raggio di 100 metri dall'ultimo insediamento compreso nella perimetrazione. Nel caso dell'addensamento A5, la perimetrazione è già comprensiva del limite di estensione.

33.2 Localizzazioni commerciali.

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali avviene nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all'art. 14 della D.C.R. 563 – C.R. 13414, in sede di esame delle istanze di nuova apertura, trasferimento, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

E' possibile riconoscere ai sensi del suddetto art. 14 le seguenti localizzazioni commerciali:

- L.1; localizzazioni commerciali urbane non addensate;
- L.2; localizzazioni commerciali urbano-perifere non addensate;
- L.3; localizzazioni commerciali extraurbane.

Il P.R.G.C. individua in specifica Tavola grafica, in ragione della numerosità del nucleo residenziale riferito al raggio di 500 metri (Prospetto 4 art. 14 D.C.R. 563 – C.R. 13414), il perimetro entro il quale è possibile riconoscere le localizzazioni commerciali di tipo L.1. Dette localizzazioni potranno essere riconosciute soltanto ove abbiano accesso diretto da assi viari che risultino già possedere le dimensioni stabilite nelle presenti norme per le sedi viabili pubbliche (art. 63).

Eventuali localizzazioni commerciali di tipo L2 e L3 (non riconoscibili in sede di redazione della terza variante) dovranno essere riconosciute applicando i parametri di cui al Prospetto 6 art. 14 D.C.R. 563 – C.R. 13414, nel rispetto delle condizioni di seguito riportate.

Le localizzazioni di tipo L2 potranno essere individuate soltanto in fregio alla viabilità di primo livello, di cui fanno parte la S.S. 23, la S.P. 140 e la S.P. 141.

Le localizzazioni di tipo L3 potranno essere individuate soltanto in fregio alla S.S. 23, limitatamente allo sviluppo esterno al centro abitato di tale asse viario.

Art. 34 COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale è condizione inderogabile per l'insediamento sul territorio comunale delle attività commerciali.

Le disposizioni del presente articolo si applicano in sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia di esercizi commerciali nonché in sede di autorizzazione alla nuova apertura, variazione di superficie di vendita, trasferimento di esercizi commerciali e modifica o aggiunta di settore merceologico.

La verifica di compatibilità territoriale si attua, in funzione della tipologia delle strutture distributive, per raffronto con quanto dettato nelle apposite tabelle facenti parte dei criteri adottati dal Comune ai sensi D.Lgs. 114/98.

Art. 35 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate la compatibilità territoriale di cui al precedente art. 34 previa verifica dei parametri urbanistici dettati per ciascuna zona e della disponibilità degli standard e dei requisiti della viabilità di cui ai successivi articoli.

La pianificazione dell'offerta commerciale è definita in modo specifico in funzione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali come precedentemente definiti, indipendentemente dall'azonamento che il P.R.G.C. individua sul territorio.

La destinazione d'uso commerciale è inoltre definita secondo la suddivisione in commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.

35.1 COMMERCIO AL DETTAGLIO

- Esercizi di vicinato. Sono ammesse le destinazioni commerciali alimentari, extralimentari e miste, anche al di fuori degli addensamenti e delle localizzazioni, con le seguenti limitazioni rispetto alle zone normative definite dal P.R.G.C.
 - Zone agricole (E). Non sono ammessi nuovi insediamenti.
 - Zone industriali (IN, IR, IE, IC). Al di fuori del perimetro degli addensamenti e delle localizzazioni sono consentiti soltanto gli esercizi connessi all'attività produttiva (spacci aziendali).
 - Zone destinate a servizi (S). Non sono ammessi nuovi insediamenti.
- Medie e grandi strutture di vendita. Tali tipologie di struttura distributiva sono ammesse, indipendentemente dalle zone normative definite dal P.R.G.C., esclusivamente all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni, individuati ai sensi degli articoli 13 e 14 della D.C.R. 563 – C.R. 13414. Tali strutture di vendita non possono inoltre essere localizzate in zona agricola (zone E) ed in zone destinate a servizi (S).

All'interno della categoria d'uso commerciale sono riconosciute ulteriori sottocategorie, individuate in funzione delle superfici e dei settori merceologici trattati e compiutamente elencate al precedente art. 31. Il passaggio dall'una all'altra delle suddette è soggetto ad autorizzazione edilizia ai sensi del comma 2 art. 8 della L.R. 19/99, il cui rilascio avviene contestualmente all'autorizzazione commerciale.

Qualora i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie risultino insediate in una media o grande struttura di vendita, sono assimilate per norma di destinazione d'uso, al commercio al dettaglio e si uniformano alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

35.2 COMMERCIO ALL'INGROSSO

Il commercio all'ingrosso è consentito nelle seguenti zone individuate dal P.R.G.C. :

- IE, IR, IN, IC.

Art. 36 REQUISITI DELLE AREE DA ADIBIRSI AD INSEDIAMENTO COMMERCIALE

36.1 – Rispetto dei beni culturali ed ambientali –

Gli insediamenti commerciali esistenti, situati nella zona di P.R.G.C. denominata CS, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine alla tutela dell'immagine urbana contenute nel Regolamento Edilizio.

36.2 – Standard di parcheggio pubblico –

Il fabbisogno di aree a parcheggio è determinato in funzione delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei disposti del comma 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77, nei seguenti termini.

1. Esercizi di vicinato.

- Nei casi di intervento all'interno della zona CS e nei casi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13 terzo comma lettere e) ed f) L.R. 56/77, lo standard di parcheggio pubblico è stabilito nel 40 % della S.L.P.
- Nei casi di nuovo impianto, la quota standard di parcheggio è pari al 50% della S.L.P.

Nelle zone CS ricadenti all'interno del perimetro degli addensamenti tipo A1, è consentita la monetizzazione dell'intera quota di parcheggio dovuta.

Nelle zone R ed NR è consentita la monetizzazione in alternativa alla dismissione, qualora la superficie da alienarsi risulti inferiore a 25 mq.

2. Medie e Grandi Strutture di Vendita.

- Per gli insediamenti aventi S.L.V. inferiore a 400 mq si applicano i disposti relativi agli esercizi di vicinato, di cui al punto precedente.
- Nei casi di interventi comportanti S.L.V. superiore a 400 mq., oltre alla dotazione prevista per gli esercizi di vicinato, si deve sommare la quota parte aggiuntiva derivante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 3 art. 25 della D.C.R. – C.R. 13414, nella misura del 50%. Il restante 50% del fabbisogno così individuato, deve essere reperito nell'ambito della dotazione di parcheggi privati.
- Nei casi di intervento all'interno della zona CS lo standard di parcheggio pubblico è stabilito nell' 80% della dotazione determinata al punto precedente.
- La disponibilità di parcheggio privato deve essere verificata , nei casi di nuova edificazione ed in quelli ad esso equiparato ai sensi dell'articolo 41-sexies della Legge 17.08.1942 N. 1150 così come modificato dalla Legge 24.03.1989 N. 122.
Il riferimento per il calcolo della volumetria è l'altezza virtuale.

Il cambio di destinazione d'uso e/o gli ampliamenti di edifici esistenti sono subordinati alla verifica della dotazione di parcheggi pubblici e privati e degli standard urbanistici definiti nelle presenti norme per i nuovi insediamenti commerciali.

Qualora l'ampliamento comporti il passaggio da una tipologia di struttura distributiva ad un'altra, la verifica deve essere condotta sul complesso dell'insediamento risultante.

36.3 – Norme sull'organizzazione della viabilità e della sosta –

Le medie e grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali devono disporre di spazi adeguati a permettere la movimentazione delle merci, di aree adeguate alla sosta degli automezzi pesanti in attesa di scarico, nonché di uno spazio per lo stoccaggio dei rifiuti di imballaggio. Tali aree devono essere evidenziate negli elaborati oggetto delle istanze, accompagnate da una relazione che ne giustifichi il dimensionamento.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per

superfici di vendita superiori a 1800 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, da redigersi in conformità ai disposti del comma 3 art. 27 della D.C.R. 563 – C.R. 13414.

Art. 37 CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE ALL' INSEDIAMENTO COMMERCIALE

I titoli abilitativi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per insediamenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nei casi disciplinati dal comma 6 art. 26 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 28/99, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al conseguimento di preventiva autorizzazione regionale.

Il nuovo insediamento di medie strutture di vendita è soggetto a formazione di S.U.E., indipendentemente dalle disposizioni delle singole zone normative.

Nel caso di insediamento di grandi strutture di vendita è obbligatorio il ricorso alla Variante al Piano Regolatore, eventualmente congiunta al S.U.E attuativo, al fine di definire l'impianto generale della viabilità di servizio e la localizzazione degli standard. Al fine della puntuale definizione della tipologia della variante si farà riferimento alla casistica dell'art. 17 della L.R. 56/77 come novellato in ultimo dalle leggi 41/97 e 28/99.

Nei casi di rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi a medie e grandi strutture di vendita, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento o in sede di strumento urbanistico esecutivo sono precisati:

- a) La Superficie utile lorda dell'insediamento commerciale;
- b) La Superficie di vendita (SLV) ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) Le superfici a magazzino e deposito;
- d) Le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) Le superfici destinate ad altre attività;
- f) Le superfici destinate a servizi pubblici, specificando la porzione reperita in sito e la parte soggetta a monetizzazione;
- g) Le superfici destinate a parcheggi pubblici;
- h) Le superfici destinate a parcheggi privati.

CAPO VII - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 38 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il territorio esterno alle zone insediative urbane ed a quelle destinate alle attività produttive extragricole, esistenti o in progetto, è riservato alle attività primarie agricole.

In esso il P.R.G. ha per obiettivo:

- la tutela e valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali;
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici e degli insediamenti di antico impianto quali testimonianza storica e culturale;
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con il Piano Regionale di sviluppo e dei piani di settore;
- la salvaguardia delle caratteristiche insediative dei centri aziendali esistenti o di nuova costruzione.

Per conseguire dette finalità il P.R.G.C. suddivide il Territorio agricolo in relazione a distinte condizioni e/o limitazioni insediative:

1. Aree agricole produttive (E)
2. Aree agricole di cornice dell'abitato (EV)
3. Nuclei ed agglomerati di origine rurale (NR).

Art. 39 REALIZZAZIONE DI RESIDENZE RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE COLLEGATE

Nelle aree destinate all'attività agricola sono ammesse, per quanto riguarda la nuova edificazione, esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, utilizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153, come successivamente modificate ed integrate dal D.Lgs 99/04.

Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo. Garages, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni di imprenditori agricoli singoli o associati.

Il rilascio del permesso di costruire per nuove edificazioni in zona agricola è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno unilaterale che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate e certificate dalla proprietà in sede di rilascio di concessione;
- il vincolo del trasferimento di cubatura fra lotti non contigui;
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e

con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura.

E' consentita la continuazione dell'utilizzo da parte del concessionario, suoi eredi o familiari senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso.

E' ammesso l'ampliamento delle abitazioni di agricoltori a titolo principale in deroga ai limiti di densità fondiari per realizzare servizi igienici e vani abitativi nel limite del 20% del volume abitativo esistente; 25 mq.di S.U.L. sono comunque consentiti.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o delle aziende associate.

Gli allevamenti di suini in tutto il territorio comunale sono soggetti a verifiche di compatibilità con gli insediamenti esistenti e comunque a distanza non inferiore a 300 m. da qualsiasi area residenziale di P.R.G.C.

Le stalle devono distare almeno 30 ml dalle costruzioni residenziali, tale distanza è ridotta a 10 ml all'interno della stessa proprietà se atta ad ospitare non più di 5 capi ovini o bovini ed a 15 ml negli altri casi.

Concimaie e porcilaie debbono distare almeno 30 ml da abitazioni ed essere comunque dotate di opportune protezioni richieste dalle Norme sanitarie.

Le nuove edificazioni devono rispettare le distanze dai confini stabilite al punto 2) dall'articolo 62 delle presenti norme, pari a 5 m. aumentata di m. 0,50 per ogni metro o frazione di metro di maggior altezza rispetto a m. 10,00.

Distanze diverse sono consentite esclusivamente per strutture non residenziali e di servizio all'attività, ove si presenti la necessità di mantenere la continuità di edificazione sui fili di fabbricazione preesistenti. In tal caso l'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli articoli 873 (con distanza minima tra pareti prive di vedute di m 3.00), 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile, previa stipula di atto di impegno bilaterale con il confinante.

Il volume residenziale edificabile è computato al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, E' altresì ammesso il trasferimento del volume edificabile (mai superiore ai 300 mc.) da terreni posti nel comune confinante.

E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al 1° comma del presente articolo, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario con atto notarile trascritto nei registri di proprietà immobiliare.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate " non edificandi" e vanno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono computate nei volumi le attrezzature ivi compresi i depositi di cui al secondo comma del presente articolo.

La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare di 1/5 il rapporto di copertura sui lotti contigui su cui insiste l'azienda.

Le altezze massime degli edifici residenziali non dovranno superare i ml 7,50 con due piani fuori terra massimi.

Per i soggetti che, pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, sono dediti alla coltivazione e al mantenimento dei fondi, ~~è consentita la costruzione di depositi per il ricovero delle attrezzature agricole e comunque per lo svolgimento dell'attività purché non superino l'altezza di m 2,00 calcolata all'imposta della falda~~

~~ed abbiano una superficie utile lorda inferiore a 12 mq. La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere superiore al 40%.~~ è consentito realizzare fabbricati ad uso accessorio e funzionali all'utilizzo del fondo, nel limite del rapporto di copertura di 1/20 del lotto catastale. Sono quindi consentiti ricoveri per attrezzi e mezzi agricoli, strutture per il ricovero di animali, box per cavalli. Tali fabbricati devono essere organicamente inseriti nel contesto rurale nel rispetto delle indicazioni delle presenti N.T.A. ed in accordo con i principi di inserimento ambientale di cui al R.E. Tali costruzioni potranno anche essere realizzate a confine previa stipula di atto di assenso da parte del proprietario confinante.

Non è ammessa la lottizzazione di fondi per creare orti.

Art. 40 INDICI DI EDIFICAZIONE

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

- a) Terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq.
- b) Terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq.
- c) Terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.
- d) Terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Art. 41 RECUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI E FABBRICATI RURALI

Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui all'articolo 39 comma 1 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento, con possibilità di trasformazione per uso residenziale di volumi precedentemente destinati ad altri usi facenti parte del corpo di fabbrica principale previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole non facenti parte del fabbricato principale per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza e di supporto ad attività artigianali di carattere familiare. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di

bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 25 mq. e nel rispetto del rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza di 1/3.

Sugli edifici residenziali posti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione con possibilità di modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% del volume esistente; 25 mq di S.U.L. sono comunque consentiti. **Sono inoltre consentiti fabbricati di servizio (tettoie/autorimesse) alle abitazioni comunque esistenti, nella misura una tantum massima di 60 mq., qualora non esistano sul lotto oggetto di intervento altri fabbricati da recuperare a tale uso**

Negli edifici oggetto del presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso fra quelle indicate all'art. 17:

RA – TS – TA – TR – SP - SPR

Nell'ambito delle destinazioni ricettive TA e previo versamento degli oneri di urbanizzazione relativi, sono ammesse esclusivamente le C.A.V. (case appartamenti vacanza) e le R.T.A. (residenze turistiche alberghiere) così come definite dalla Legge Regionale 15.04.1985 N. 31, limitatamente a N. 50 posti letto.

Le destinazioni ricettive TS sono soggette alle medesime limitazioni di posti letto previste per le destinazioni TA.

Le destinazioni commerciali sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni dettate in specifico articolo delle presenti norme ed in accordo a quanto definito nella cartografia di riferimento.

Oltre alle disposizione del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III. Nelle altre zone devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli articoli 66 e 67 delle presenti N.T.A.

Art. 42 ATTIVITA' IMPROPRIE IN ZONA AGRICOLA

Le attività improprie esistenti in zona agricola alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. sono confermate; non sono ammessi cambi di attività che determinano variazioni parziali o totali della destinazione d'uso per attività non ammesse in zona.

Sugli edifici sorti in zona agricola e destinati ad attività artigianali e dotati o meno di annessa residenza, sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento conservativo, ristrutturazione e adeguamento degli orizzontamenti, ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 30% della superficie coperta esistente; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.

Sono altresì ammessi ampliamenti delle abitazioni, se del titolare dell'attività svolta in loco, purché non superiori a 50 mq di superficie utile.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle attività sono comunque subordinati all'adeguamento alle condizioni di cui al precedente art. 5.

Art. 43 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE - MANEGGI

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Rientrano tra tali attività:

- A) dare ospitalità in alloggi agrituristici e anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori mediante la realizzazione di opportune piazzole attrezzate per la sosta dei veicoli abitativi, con apposito pozzetto sifonato per lo scarico dei reflui e il relativo smaltimento ai sensi della legge 319/76;
- B) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- C) organizzare attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda, disgiuntamente o congiuntamente alle attività di cui alle precedenti lettere A) e B).

Sono alloggi agrituristici i locali siti in fabbricati rurali nei quali viene data ospitalità ai turisti dagli imprenditori agricoli.

I locali devono far parte della struttura dell'azienda agricola ed essere siti nell'ambito domestico dell'imprenditore o comunque nel fondo stesso.

L'ospitalità può essere fornita in un massimo di 6 camere per una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto.-

Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché le parti rustiche costituenti corpo edilizio unitario con l'edificio di abitazione non più necessarie alla conduzione del fondo stesso.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le prescrizioni contenute nella legge regionale ~~del 20 luglio 1989 "Disciplina e sviluppo dell'agriturismo" e legge regionale del 15 aprile 1985 n. 31 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere".-n. 2 del 23 febbraio 2015 "Nuove disposizioni in materia di agriturismo".~~

MANEGGI

Il P.R.G.C. individua aree specificatamente destinate a maneggio, ove risultano insediate strutture per il ricovero di cavalli e servitù complementari: in queste aree si applicheranno gli indici di fabbricabilità fondiaria max dello 0,20 ed il rapporto di copertura per le scuderie, tettoie e strutture tecniche max di 1/3 della superficie dei lotti di pertinenza.

Qualora i maneggi non siano condotti da imprenditori agricoli a titolo principale gli ampliamenti dei medesimi sono equiparati agli impianti sportivi privati per quanto riguarda il contributo di costruzione e gli standard urbanistici.

Art. 44 AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV)

Sono le aree aventi funzione di filtro e transizione tra i sistemi insediativi ed il territorio agricolo e ricomprendono porzioni del medesimo di tipo periurbano, interstiziale all'edificato od intercluso ad esso. Tali aree svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana

Sono altresì le parti del territorio agricolo che presentano valori eco sistemici maggiori rispetto al contesto e/o elementi di naturalità residua.

Tali aree, in quanto tessuto connettivo, possono diventare se gestite in modo sostenibile, elemento fondante della Rete Ecologica Locale.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale o la rinaturazione dei luoghi anche destinandoli a parco o giardino, frutteto, orto. Lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Sono tassativamente vietate opere di qualsivoglia natura che possano costituire impermeabilizzazione del suolo.

E' comunque ammessa la realizzazione di recinzioni di tipo civile, per le aree di pertinenza degli edifici civili collocati ai bordi delle aree EV.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti una tantum di abitazioni esistenti non superiore al 20% del volume esistente.

~~E' ammessa la realizzazione di interventi di carattere infrastrutturale a servizio delle aree urbanizzate limitrofe quali ampliamenti delle sedi stradali, prolungamento di binari di servizio alle attività industriali, realizzazione di manufatti a servizio di infrastrutture a rete.~~

~~Sono ammessi gli interventi di cui all'ultimo comma del precedente articolo 39.~~

Sono inoltre ammessi interventi per la sistemazione di terreni ad orti urbani a gestione unitaria, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti; tali trasformazioni possono essere gestite e/o realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. In tal caso, i complessi di orti urbani sono affidati in gestione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni, previa stipula di idonee convenzioni.

In queste aree, ed in particolare su quelle di proprietà comunale, si dovranno promuovere specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di spiccata multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.), a contribuire alla realizzazione della rete ecologica locale e in generale ad incrementare il valore ecologico del territorio periurbano ai fini della mitigazione degli impatti dell'area urbana.

In generale, nelle aree agricole EV sono quindi ammesse le funzioni compatibili con i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
- la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi e dei sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (viali, siepi, filari, gruppi arborei ecc.);
- la promozione delle produzioni tipiche e di qualità;
- la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano il paesaggio rurale e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica;
- la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici e per la manutenzione ambientale.

Art. 45 NUCLEI RURALI (NR)

Tali nuclei comprendono gli agglomerati rurali e gli edifici rurali la cui identità, per quanto attiene l'epoca di impianto e la morfologia, caratterizza il sistema territoriale e ambientale della zona.

Il P.R.G.C. salvaguarda l'impianto originario di tali aree favorendo la conservazione, il risanamento e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti. In tali aree, è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente da conseguirsi anche con l'applicazione delle norme sui materiali dettate dal R.E..

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento nel rispetto degli indici fondiari di zona.

Gli interventi edilizi consentiti con permesso di costruire sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- le parti residenziali possono essere soggette a restauro e risanamento conservativo con eventuale trasformazione ad uso residenziale dei volumi destinati ad attività agricole facenti parte dell'edificio principale, nei limiti dell'indice fondiario di zona
- le strutture tecniche isolate possono essere trasformate ad usi residenziali e pertinenze accessorie (box auto, lavanderia, cantina, magazzino, tavernette bagni, saune ecc.) anche previa demolizione e ricostruzione senza creare incrementi volumetrici rispetto al fabbricato preesistente. Nel caso in cui non

presentino caratteri morfologici unitari con l'edificio principale, possono essere demolite;

- l'ampliamento della superficie coperta del fabbricato è consentito quando si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno o gabinetto, cucina, scale, o da locale per l'installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza prevista dalle vigenti leggi in materia;
- l'ampliamento della volumetria in elevazione è consentito quando si tratti di adeguare le altezze dei piani esistenti a quelle minime previste dalla Legge a condizione che:
 - l'altezza dell'ultimo piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle norme igieniche;
 - le altezze dei piani inferiori non vengano sopraelevate se non per essere adeguate anch'esse alla soglia minima.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto dei caratteri morfologici originari preesistenti a condizione che il volume residenziale dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume della parte abitabile e dei relativi rustici, anche aperti, facenti parte dell'edificio principale previa presentazione di permesso di costruire in forma convenzionata nel rispetto degli indici di zona e previa cessione di aree a servizi pari a 25 mq/abitante e lo standard dei parcheggi.

Il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni, non potrà essere superiore ad 1/3; l'indice fondiario massimo residenziale non potrà superare il valore riportato nelle tabelle di sintesi e l'altezza degli edifici a destinazione residenziale i m 8,00.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione che non siano conseguenti ad operazioni di demolizione di edifici esistenti.

CAPO VIII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 46 AREE ATTREZZATE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (AP)

Il P.R.G.C. individua le aree di proprietà privata di pubblico interesse sulla base della situazione in atto.

L'edificabilità è ammessa unicamente per quelle opere di servizio o strettamente necessarie per il funzionamento degli impianti, rispettando gli indici parametrici previsti in tabella.

Art. 47 AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

POZZI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO E SERBATOI (PA)

Le aree di competenza dell'impianto saranno recintate a cura e spese dell'ente proprietario.

Per la fascia di rispetto si applicano i disposti dell'art. 94 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e del Regolamento regionale 11 dicembre 2006 N. 15/R. In particolare nelle zone di nuova edificazione che ricadono parzialmente nella zona di rispetto valgono le disposizioni di cui all'art. 6.1 del precitato Regolamento regionale N. 15/R.

AREE PER DEPURATORE COMUNALE (D)

Il P.R.G.C. individua l'area del depuratore esistente e della relativa area di pertinenza.

Le relative opere saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.

Per le fasce di rispetto del depuratore valgono i disposti della L. 319 del 10 maggio 1976 e le successive modifiche ed integrazioni del D.Lgs 152/00.

Art. 48 AREE CIMITERIALI

Il P.R.G.C. individua tali aree in funzione delle preesistenze e ne prevede una congrua fascia di rispetto per prevederne i possibili ampliamenti e i rispetti di carattere igienico-sanitario ed ambientale, facendo salvo quanto previsto nel decreto prefettizio n. 75515/2-168-20 in data 11 febbraio 1964, la cui delimitazione risulta graficamente individuata nelle tavole di P.R.G.C. denominate D3/B e D3/C. L'eventuale riduzione della fascia di rispetto dovrà essere attuata mediante la relativa procedura amministrativa definita dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9 dicembre 1987 n. 16 URE.

Nella zona di rispetto del cimitero dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Art. 49 IMPIANTI TECNOLOGICI DELLE AZIENDE DI SERVIZIO (Impianti di Teleradiocomunicazione, Erogazione energia elettrica, Gas, Acqua)

L'esercizio delle attività connesse all'erogazione di servizi riconosciuti di pubblica utilità o esercitati in forza di concessioni di servizio, può svolgersi ove non contrariamente specificato dal P.R.G.C., indipendentemente dalla specifica destinazione di zona.

Lo sviluppo e l'installazione degli impianti destinati a tali pubblici servizi ivi compresa la costruzione di cabine, e centraline, potranno pertanto prescindere dalle destinazioni di zona previste in P.R.G.C., dall'eventuale obbligo del ricorso ai Piani Esecutivi, dagli indici di copertura e dai limiti di altezza.

Nella tavola di indagine del P.R.G.C. "C4" viene individuato il reticolo degli elettrodotti con le relative cabine di trasformazione esistenti sul territorio comunale.

Per quanto riguarda la loro classificazione e le relative fasce di rispetto si fa riferimento al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e al D.P.R. 21 giugno 1968 n. 1062 e s.m.i..

Gli impianti di teleradiocomunicazione e di telefonia mobile sono soggetti a specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale, che disciplina l'installazione sul territorio comunale dei relativi impianti.

I titoli abilitativi alla costruzione e all'esercizio dei predetti impianti sono rilasciati dalle autorità competenti nel rispetto della vigente legislazione di settore, previa acquisizione dei pareri degli enti deputati alla tutela igienico-sanitaria.

Art. 50 AREE A VERDE PRIVATO

Le aree vincolate a verde privato indicate nella tavola del P.R.G.C. sono a totale disponibilità degli abitanti degli insediamenti residenziali di cui sono pertinenza. Nell'ambito di dette aree sono ammessi giardini condominiali, attività per lo svago ed il tempo libero compatibili con la destinazione principale (panchine, giochi bimbi, giochi bocce aree per lo svago e attività ludiche) previo mantenimento a prato e giardino con consistente alberatura e piantumazione di almeno il ~~75%~~ ~~50%~~ della superficie di ciascuna area.

Art. 51 VERDE PRIVATO DI VALENZA ECOLOGICA (VPE)

Sono le zone che il PRG individua in supporto al riequilibrio ecologico complessivo del territorio comunale e funzionali alla futura costituzione della rete ecologica comunale (R.E.L.).

Tali aree sono poste prioritariamente in fregio alle parti del territorio che per le loro caratteristiche costituiscono già parte di connessioni ecologiche esistenti o che sono riferibili a loro potenziali estensioni e rafforzamento della funzionalità ecologica.

Obiettivo prioritario è la realizzazione di interventi specifici di rinaturazione condotti come di seguito specificato.

Dovranno venir messe a dimora le seguenti quantità minime di verde:

- almeno 50 alberi/ha di Superficie territoriale;

- 100 arbusti/ha di Superficie territoriale;

Il verde dovrà essere posto in essere realizzando una opportuna schermatura arborea verso le confinanti zone agricole. In tali aree dovrà altresì essere garantita la manutenzione per almeno due anni.

Per interventi al di sotto dei 550 mq dovranno essere rispettati i seguenti rapporti:

- 1 albero di alto fusto ogni 50 m² di area - se non già esistenti all'interno del lotto ;
- 1 albero di media grandezza ogni 25 m² di area - se non già esistenti all'interno del lotto ;
- 1 gruppo di arbusti ogni 25 m² di area, privilegiando l'impianto lungo i bordi dell'appezzamento, nel rispetto delle distanze previste dal C.C.

Gli alberi e/o arbusti dovranno appartenere a specie autoctone o a specie tradizionalmente coltivate (quali ad es. noce comune e gelso) o appartenenti a varietà tradizionali locali. Per quanto riguarda la scelta delle specie autoctone si può fare riferimento alle seguenti specie e ad altre specie correlate, scegliendo quelle maggiormente idonee alle condizioni stazionali.

Alberi: *Acerò campestre*; *Acerò di monte*; *Acerò platanòide*; *Bagolarò*; *Carpino bianco*; *Ciliegiò*; *Farnia*; *Frassino maggiore*; *Pioppò bianco*; *Platano ibrido*; *Sorbo domestico*.

Arbusti: *Biancospino*; *Evonimo europeo*; *Ligustro volgare*; *Pallon di maggio*

La messa in opera dovrà avvenire previa presentazione di progetto naturalistico specifico, garantendo l'impianto delle essenze per almeno 2 anni, tramite la stipula di apposita polizza fideiussoria a garanzia dei costi di fornitura ed impianto delle essenze, calcolata con riferimento al vigente Prezziario OO.PP. regionale.

Una volta attuata la rinaturazione, le aree sono vincolate alla funzione ecologica perpetua, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. In alternativa le aree possono essere dismesse al Comune che le accoglie all'interno del proprio patrimonio, mantenendone inalterato l'utilizzo a VPE.

Fino a quando non vengono realizzati gli interventi di rinaturazione:

- non sono ammesse nuove edificazioni, rilevati artificiali, pavimentazioni stabili.
- è fatto divieto di tagliare le essenze generatesi sul terreno, fatta salva l'eliminazione di specie non autoctone e le pratiche di diradamento e selezione.
- è consentito l'esercizio delle pratiche agricole in corso;
- l'impianto di nuove coltivazioni dovrà essere coerente con il mantenimento di condizioni minima di naturalità, quali i pioppeti ed i prati stabili

CAPO IX - NORME RELATIVE ALLA INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Le presenti disposizioni dettano i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati nuovi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, ai sensi dell'art. 2 comma 1, del d.Lgs. 11.02.1998 n. 32 ed in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

Dettano inoltre le norme ed i parametri urbanistici ed edilizi applicabili a dette aree, al cui rispetto è subordinato il rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione delle relative opere ai sensi dell'art. 1 della Legge 18.01.77 n. 10 ed ogni altra disposizione che consenta agli interessati di conoscere preventivamente l'oggetto e le condizioni indispensabili per la corretta presentazione dell'autocertificazione richiesta dall'art. 1 comma 3 del D.Lgs. n. 32/98.

Art. 52 DEFINIZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione sono classificati nel seguente modo:

- a) stazione di servizio;
- b) stazione di rifornimento;
- c) chiosco;
- d) punto sia isolato, sia appoggiato.

Le definizioni di ciascuna delle categorie individuate è contenuta nell'art. 4 della Legge Regionale 23.04.1998 N. 8.

Ai sensi dell'Allegato "A" della medesima Legge, il Comune di None è inserito tra quelli definiti per zone omogenee regionali nella Zona 1 – Alto Livello di Urbanizzazione.

Art. 53 DEFINIZIONI DELLE ZONE OMOGENEE A LIVELLO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 23.04.1999 N. 8, ai fini della localizzazione degli impianti, il territorio comunale viene ripartito in quattro zone omogenee, di seguito definite in corrispondenza alle aree normative individuate dal P.R.G.C.:

- a) Zona 1 – Centro Storico -; corrisponde all'area di P.R.G.C.: CS.
- b) Zona 2 – Zone Residenziali -; corrisponde alle aree di P.R.G.C.: R, NR, E, U, I, IEL.
- c) Zona 3 – Zone per insediamenti produttivi -; corrisponde alle aree di P.R.G.C.: , IE, IR, IN, IC.
- d) Zona 4 – Zone agricole -; corrisponde all'area di P.R.G.C.: E, M.

Art. 54 DISTANZE MINIME PER LE NUOVE POSIZIONI

Posto che il Comune di None appartiene alla zona omogenea a livello regionale definita "Zona 1 – Alto livello di Urbanizzazione", è consentito un numero massimo di impianti pari a 4.

Il posizionamento dei nuovi impianti deve avvenire, fermo restando il rispetto di quanto previsto al successivo art. 62, tenendo conto delle quattro zone omogenee a livello comunale, in funzione dei valori di seguito precisati.

- ZONA 2: distanza minima in metri tra gli impianti 200 metri.
- ZONA 3: distanza minima in metri tra gli impianti 300 metri.
- ZONA 4: distanza minima in metri tra gli impianti 600 metri.

Nella Zona 1 non sono ammissibili nuovi insediamenti.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo tra gli accessi di due impianti che abbiano in comune anche un solo prodotto.

Art. 55 INDIVIDUZIONE DELLE AREE IN CUI SONO AMMESSI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante può avvenire nelle seguenti zone omogenee comunali:

- ZONA 3:
- ZONA 4:

L'installazione degli impianti su dette aree può avvenire esclusivamente nel rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche definite dalla Regione Piemonte con D.G.R. 31 gennaio 2000, n. 48 – 29266.

Art. 56 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA RISPETTARE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE E DI SICUREZZA STRADALE.

E' condizione essenziale per la realizzazione di nuovi impianti l'esistenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché il rispetto delle norme relative alla sicurezza, alla accessibilità ed alla tutela da ogni genere di inquinamento.

Gli impianti dovranno essere dotati di opportuni sistemi di rilevazione di perdite accidentali pescanti nell'intercapedine della doppia parete dei serbatoi nonché di valvole recupero dei vapori di idrocarburi ad ogni erogatore.

L'edificabilità è ammessa unicamente per le opere di servizio o strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti, rispettando i seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura: 1/5;
- altezza massima: 8 metri;

- n. piani f.t: 2

I nuovi impianti non dovranno essere localizzati in aree adiacenti a quelle in cui sono insediate civili abitazioni; non sono considerate adiacenti aree interrotte da sedime stradale.

La localizzazione degli impianti dovrà avvenire nel rispetto del Decreto Legislativo 30.04.1992 N. 285 e s.m.i e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16.12.1992 N. 495, in particolare per quanto riguarda la progettazione degli accessi e la distanza tra i medesimi.

All'interno delle zone comprese nelle fasce di rispetto di cui agli articoli 16, 17 e 18 del D.Lgs. 285/92, è consentita esclusivamente l'installazione dell'impianto di erogazione del carburante e le relative strutture di protezione.

Per gli impianti ricadenti in fascia di rispetto di strada di titolarità non comunale, il rilascio della concessione per l'esecuzione delle opere sarà subordinato all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ente titolare.

TITOLO IV - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 57 NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (Aree CS-U-R-NR)

In assenza di maggiori e più specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi gli interventi nelle aree del nucleo centrale di antica formazione (aree CS e R) e nei nuclei rurali (NR) dovranno essere effettuati con elementi costruttivi e caratteristiche dei materiali congruenti con gli edifici di tipologia tradizionale e le caratteristiche del contesto urbano di valore ambientale e documentario.

Valgono a tal fine le specifiche prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 58 INTERVENTI EDILIZI PER EDIFICI A SCHIERA

Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml 30 dovrà essere prevista un'interruzione passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Art. 59 AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione nelle zone R, U, NR la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, le parti aggiuntive realizzate rispetto all'impianto originario, dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini stabilite per la nuova edificazione.

Art. 60 AREE DI PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superficie destinata a parcheggi ad uso pubblico:

- a) per uso residenziale, per abitante insediato calcolato a norma del precedente articolo 6;
 - demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso e nuove costruzioni mq 5,00;
- b) per uso terziario, per mq di superficie utile:
 - attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo mq 1.00;

- attrezzature ricettive mq 0.50;
- uffici mq 0.40;

Le quote di standard a parcheggio eccedenti le misure minime definite dall'art. 21 della L.R. 56/77 si sommano agli standard complessivi da dismettere e/o monetizzare.

Per gli interventi edilizi all'interno delle aree residenziali I e nelle aree produttive, le superfici a parcheggio dovranno essere reperite sull'area di pertinenza dell'intervento edilizio e collocate all'esterno delle recinzioni private.

Per gli interventi residenziali nelle altre aree normative i parcheggi potranno essere reperiti:

- in fregio alla viabilità all'esterno delle recinzioni su fasce esterne alle sezioni viabili minime previste dal Piano Viario;
- nelle aree destinate a servizi dal P.R.G.C., se non ancora realizzate e se collocate ad una distanza non superiore a m 250 dal confine del lotto di intervento, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Nell'area Cs , per l'intera area da reperire e nelle aree R, E ed NR nei casi in cui la superficie da dismettere sia inferiore a ~~20 mq~~ 40 mq. o la cessione dei parcheggi determini scostamenti dei fili di fabbricazione ritenuti non idonei, la quota di aree parcheggio potrà essere monetizzata.

Nei casi in cui la superficie da dismettere sia superiore a 20 mq. e la viabilità di servizio ai parcheggi in progetto non abbia le caratteristiche definite dal Piano Viario o dettate dalle presenti norme per le strade private di uso pubblico, i soggetti attuatori degli interventi hanno l'obbligo di redigere un piano di adeguamento della viabilità, da assoggettarsi a S.U.E congiuntamente all'area oggetto di edificazione.

Nelle operazioni di recupero alla residenza di parti rurali in zona agricola E, è consentito accedere alla monetizzazione delle aree a parcheggio, anche per superfici superiori a 20 mq, qualora il lotto oggetto dell'intervento risulti servito soltanto da strade poderali o interpoderali.

Nei casi di cui all'art. 21 comma 4, l'assoggettamento permanente ad uso pubblico dovrà essere effettivo, senza limitazioni di orari e senza ostacoli. Qualora la destinazione d'uso che ha generato la necessità dei parcheggi venga meno, non si potrà in ogni caso retrocedere dall'assoggettamento permanente.

Art. 61 PARCHEGGI PRIVATI

Alle aree di cui al precedente articolo devono essere sommate le superfici a parcheggio privato nella misura stabilita dalla Legge 122/89 pari 1mq lordo di sup. di parcheggio ogni 10 mc di volume lordo costruito.

Tale parametro si applica agli edifici di nuova costruzione (ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione) aventi destinazione:

- residenziale;
- commerciale;
- turistico-ricettivo;
- terziario.

Il riferimento per il calcolo della volumetria è l'altezza virtuale.

Negli insediamenti produttivi le superfici a parcheggio privato sono da computarsi in ragione della quota parte di volume destinato alle attività elencate al punto precedente.

Art. 62 AREE DI PERTINENZA E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

1) Cortili ed aree di pertinenza

Si definisce cortile qualsiasi spazio delimitato da edifici o recinzioni con zoccolo continuo in muratura, per più di 3/4 del suo perimetro.

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la voce "Df";
- b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbligo;
- d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m 4.50 e di larghezza di almeno m 3.00.

All'esterno dei Centri Storici nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico.

E' consentita la costruzione locali semi-interrati al di sotto del piano di campagna, estesa ad una superficie non superiore al 60% dell'area scoperta esistente purché:

- a) l'intervento sia ammissibile ai sensi del successivo art. 68;
- b) la copertura sia sistemata a verde;
- c) lo spessore della terra di riporto sulla copertura non sia inferiore a cm 30;
- d) la quota del giardino non sia più alta di m 1.50 sul piano dei marciapiedi stradali.

Devono essere computati nella superficie coperta e assoggettati alle verifiche previste nelle schede di sintesi, tutti gli interrati che fuoriescono per più di 30 cm dal piano 0.00 di riferimento

2) Porticati

I porticati ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nei Centri Storici e nelle zone di interesse paesaggistico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere minore di ml 4.00, mentre l'altezza misurata nel punto più basso non deve essere inferiore a ml 3.50.

3) Sporgenze su spazi pubblici

Tutte le sporgenze su strade e piazze pubbliche od assoggettate a pubblico transito, oppure di arretramento dovuto a cornicioni, cornici, balconi aperti, decorazioni, infissi e simili come persiane, vetrinette, insegne, non possono superare le seguenti misure alla verticale innalzata sul filo stradale o dal filo di arretramento strettamente necessario ai fini del raggiungimento dell'altezza del fabbricato:

- a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale privo di marciapiedi;
- b) 3 m per tende parasole che devono essere comunque più strette di 50 cm rispetto al marciapiede e non possono comunque superare la larghezza di balconi o terrazzi che coprono; il bordo inferiore deve essere ad una altezza minima di 2,5 m dal piano medio del marciapiede o del suolo.
- c) 0,05 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,5 m.
- d) 0,80 m per altri corpi aggettanti su strade aventi marciapiedi rialzato e compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede, dalla quota di 2,51 m fino all'altezza di 4,5 m.
- e) 0,30 m per altri corpi aggettanti (balconi esclusi) su strade senza marciapiede e compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede, dalla quota di 2,51 m fino all'altezza di 4,5 m.
- f) 1,5 m per altri corpi aggettanti su strade aventi marciapiedi rialzato e posti nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede, oltre 4,5 m.
- g) 1,5 m per altri corpi aggettanti su strade senza marciapiedi e posti nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede, oltre 5,5 m.

Art. 63 DISTANZA DEGLI EDIFICI – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1) D_s = Distanze dalle strade (m)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, delle fronti e delle strutture interrato dei nuovi edifici dal limite degli spazi destinati a viabilità esistenti o previsti e comprendente, oltre alla sede veicolare, anche i marciapiedi, le strutture di delimitazione non transitabili e gli spazi di parcheggi di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.C. .

All'esterno dei Centri Abitati, per edifici di nuova costruzione o nei casi di demolizione e ricostruzione, l'arretramento dai confini stradali deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3 del D.M. n. 1404 del 01.04.1968 e dell'art. 26 punto 2 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada.

In particolare per le strade di tipo "F", escluse le strade vicinali, vige la fascia di rispetto di 20 metri, mentre per le strade vicinali, elencate in specifico documento comunale, la fascia di rispetto è pari 10 metri.

Per i tratti di strada in curva le fasce di rispetto sono quelle stabilite all'art. 27 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

Nelle aree di espansione I la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade pubbliche principali esistenti (intero tratto S.S. n.23, Via Torino fino all'intersezione con Via Delle Aie e Via Roma fino all'intersezione con Via Volvera) non deve essere inferiore a m 10 (art. 27 punto 2 L.R. 56/77). Negli altri casi la distanza non dovrà essere inferiore a m 6 dalle strade esistenti o previste dal P.R.G.C. **E' consentito derogare a tale prescrizione qualora pre esistano dei fabbricati sui terreni confinanti con le zone I, edificando in continuità ad essi al fine di migliorare l'utilizzabilità del lotto e/o al fine di riproporre l'edificazione a cortina su strada.**

Nelle aree R, U ed NR nei casi di demolizione e ricostruzione, gli edifici dovranno rispettare i fili di fabbricazione esistenti o gli arretramenti indicati nella cartografia di progetto in scala 1:1500 del P.R.G.C.

Nelle altre parti dei centri abitati le nuove costruzioni, ivi compresi i bassi fabbricati dovranno rispettare m 5 di distanza dal ciglio stradale (escluse le strade private). Nel caso di fabbricati antistanti sul lato opposto le distanze minime dal ciglio stradale sono quelle indicate all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

Le strutture interrato eseguite al di sotto del piano di campagna devono distare dal limite delle strade e piazze pubbliche o di uso pubblico almeno m 2.50 eccetto quelle necessarie ad allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.

All'interno delle aree I di completamento e nuovo impianto, per le nuove costruzioni, in corrispondenza delle intersezioni, devono essere rispettate le fasce di rispetto indicate nell'art. 18 del D.L. 30.4.1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada).

In corrispondenza di particolari situazioni viabilistiche il Comune può imporre particolari arretramenti per porticati, pensiline e recinzioni, qualora ciò si renda opportuno per ragioni di visibilità o sicurezza.

2) Dc = Distanze dai confini (m)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà privata non compresi in uno stesso S.U.E., da applicarsi nel caso di edifici costruiti sia con concessione singola sia con P.E.C..

La distanza minima oltre a quanto chiarito precedentemente nel calcolo della distanza (D), deve attenersi alla seguente norma: detta H l'altezza della fronte e delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dai confini deve

essere almeno m 5.00 aumentata di m 0.50 per ogni metro o frazione di metro di maggior altezza rispetto a m 10.00.

Le alberature lungo le strade in progetto dovranno far riferimento alla normativa vigente e nello specifico al Codice Civile (art. 892) e alla Circolare Ministeriale n. 8321 dell'11/8/1966 in base alla quale le distanze minime da rispettare all'interno del Centro Abitato sono:

- 3 metri per alberi ad alto fusto dal confine stradale
- 1,5 metri per alberi non ad alto fusto dal confine stradale
- 0,5 metri per viti, siepi e arbusti di altezza massima fino a metri 2,5 dal confine stradale

Per le zone: E, R, U, NR distanze diverse possono essere consentite qualora:

- a) nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine, o ad una distanza da esso inferiore a m 1.50; in questo caso i nuovi edifici possono sorgere ad una distanza dai confini derivante dall'applicazione degli articoli 873 (con distanza minima tra pareti prive di vedute di m 3.00), 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile, limitatamente alla lunghezza della parete dell'edificio preesistente;
- b) siano stabilite prescrizioni diverse nelle norme di zona del P.R.G.C.;
- c) si presenti l'esigenza di tutelare il patrimonio arboreo significativo;
- d) previa stipula di atto di impegno bilaterale è ammessa la costruzione a confine con possibilità del confinante di costruire a sua volta addossato allo stesso edificio.

Per le zone I distanze diverse possono essere consentite qualora:

- pre esistano dei fabbricati sui terreni confinanti con le zone I, in tal caso è possibile edificare in continuità ad essi al fine di migliorare l'utilizzabilità del lotto e/o al fine di riproporre l'edificazione a cortina su strada.

Nelle zone agricole ("E") ed in quelle a destinazione produttiva (IN, IR, IE, IC) l'edificazione a confine è consentita previa stipula di accordo bilaterale con il confinante, registrato e trascritto.

Le suddette prescrizioni trovano applicazione anche per i nuclei rurali di antica formazione (costruzione antecedente al 1950) compresi in zona agricola.

Potranno essere costruiti sulla linea di confine le strutture interrato e quelle relative ai fabbricati accessori (autorimesse, tettoie e simili) limitatamente all'altezza massima definita all'art.15 delle presenti N.T.A..

Nel caso in cui la linea di confine sia interessata da una strada privata di terzi, la distanza dal confine dovrà essere incrementata di una misura corrispondente alla parte utilizzata per la strada.

3) Df = Distanza fra fabbricati (m)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le fronti di nuovi edifici e tra le facciate di nuove edifici e quelle di fabbricati esistenti.

Ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, nel caso di pareti finestrate fra edifici antistanti, tale distanza deve essere pari almeno all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10.00.

Nelle zone di nuovo impianto la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a ml 10, anche quando sia finestrata una sola parete qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, nelle zone CS, R, U, NR, per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione e nei casi di demolizione e ricostruzione, ove le Norme prescrivano il rispetto dei fili di fabbricazione esistenti e sussistano già precedenti finestre, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Art. 64 SEDI VIABILI PUBBLICHE, STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO, ACCESSO AGLI EDIFICI

1. SEDI VIABILI PUBBLICHE

Il P.R.G.C. individua nella cartografia le sedi stradali pubbliche e private assoggettate ad uso pubblico.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G.C., sono consentite nella formazione degli S.U.E.

I tracciati delle sedi stradali non indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G.C. soggette a servitù di pubblico transito, possono essere modificate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate.

E' consentita l'apertura di nuove sedi viabili pubbliche esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. e P.P.). Nell'ambito dei S.U.E. le strade pubbliche devono avere una sezione minima di m. 8.50.

In sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

Contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati per ottemperare agli arretramenti sui fili di fabbricazione previsti dal P.R.G.C. ed al rifacimento o costruzione ex novo di recinzioni prospicienti strade pubbliche, dovranno essere realizzati i marciapiedi e le altre opere previste sul sedime viabile oggetto di arretramento dalle sezioni tipo definite dal Piano Viario approvato dall'Amministrazione Comunale.

2. STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Le strade private aperte al pubblico transito necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale e che risultino asservite all'utilizzo pubblico da Convenzione o siano funzionali al raggiungimento di parcheggi o servizi pubblici, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m 6 se a senso unico veicolare e m 8.50 se a doppio senso comprensive di marciapiedi di m 1.50 almeno su un lato. Le strade a confine con aree agricole possono essere sprovviste di marciapiedi sul lato esterno.

Le strade a fondo cieco, private di uso pubblico e pubbliche in progetto, devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli ed in cui possibilmente possa essere iscritto un cerchio con diametro minimo pari a ml 15.

3. ACCESSO AGLI EDIFICI

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche, devono essere muniti, ove consentito, di passo carrabile, ai sensi dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada e degli articoli 44, 45, 46 del Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno.

I cancelli degli accessi veicolari alle proprietà private dovranno essere arretrati dal ciglio della carreggiata pubblica di almeno mt 3,50 fatta comunque salva la verifica dei disposti del Nuovo Codice della Strada e dell'art.46 del relativo Regolamento di Attuazione.

L'apertura di nuovi accessi carrai su strade sovracomunali è subordinata al preventivo parere degli Enti Gestori

4. ACCESSI ALLA S.S. N.23 DALLE AREE PRIVATE

Sull'intero tracciato della Strada Regionale N. 23, compreso nel territorio comunale di None, non è ammessa la realizzazione di nuove immissioni da fondi privati. Nell'attuazione del P.R.G.C. e del Piano Urbano del Traffico dovranno essere completati gli assi viari paralleli alla strada statale, in parte esistenti ed in parte previsti, con adeguati sistemi di svincolo e di rallentamento del traffico di attraversamento in accordo con l'Ente gestore della strada.

Art. 65 RECINZIONI SU SEDI STRADALI

Sono vietate recinzioni direttamente sul ciglio stradale:

- all'esterno dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime indicate all'art. 2 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada e s.m.i.:
 - 5 m per le strade di tipo A e B;
 - 3 m per le strade di tipo C e F;
 - 1,5 m per le altre strade, ivi comprese quelle poderali;
- all'interno dei centri abitati le recinzioni dovranno rispettare i limiti di fabbricazione indicati per ciascuna strada nelle tavole di progetto in scala 1:1500 od eventuali ulteriori arretramenti indicati nelle progettazioni esecutive della viabilità pubblica.

Tali distanze sono prescrittive anche nel caso di demolizione e ricostruzione di recinzioni già esistenti.

Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni a cortina e recinzioni in componenti pieni.

Il Regolamento Edilizio disciplina, in funzione della classificazione del territorio comunale in zone operata dalle presenti Norme in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e formali delle recinzioni.

Art. 66 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACOMUNALE

Le opere in aree attigue a tali strade anche se non interessate dalla fascia di rispetto, ma che comunque prevedano un accesso diretto sulla strada, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 67 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati è stata prevista una fascia di rispetto per garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

In tali fasce di rispetto non sono ammessi nuovi interventi edilizi.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate e ove occorra parcheggi pubblici.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono inoltre ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.C.; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiate l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Art. 68 FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Ai sensi degli articoli 13 comma 7 e 29 comma 1 punto b) della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. nelle Tavole di P.R.G.C. sono indicate le fasce di inedificabilità dalla sponda dei corsi d'acqua.

Tali fasce si estendono, anche a difesa del valore paesistico e naturalistico del luogo per una profondità di 100 metri per il Torrente Chisola ed il Rio Essa, costituenti il reticolo idrografico principale di cui alla "*Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica*" allegata al P.R.G.C.

In funzione della classificazione operata nella "Carta della dinamica delle acque superficiali e sotterranee" facente parte della "*Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica*" allegata al P.R.G.C. sono inoltre prescritte le seguenti fasce di rispetto:

- per i corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico secondario è prescritta una fascia di inedificabilità per una profondità di 10 metri per la nuova edificazione, esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione. All'interno della fascia sono ammesse unicamente recinzioni in rete metallica e paletti, previo mantenimento di un percorso libero di m. 5.00 di larghezza per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.
- per i canali ed i fossi scolmatori costituenti il reticolo idrografico subordinato è fatto obbligo di mantenere un percorso libero di m. 5.00 di larghezza per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico principale e secondario mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Non sono inoltre ammesse occlusioni, anche parziali, dei predetti corsi d'acqua, incluse le zone di testata.

Eventuali opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Eventuali interventi di arginatura, sagomatura delle sezioni, rettifica dei fondi, da eseguirsi sul reticolo idrografico principale e secondario dovranno essere oggetto di specifica valutazione idrogeologica preliminare alla progettazione, da condursi da parte di tecnici esperti in materia.

Nei predetti interventi e nelle operazioni manutentive sul reticolo subordinato dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento dei caratteri di naturalità dei corsi d'acqua prevedendo il rinnovo o l'impianto di essenze arboree lungo le rive.

Oltre alle disposizioni dettate nel presente articolo, trovano applicazione le norme e le limitazioni all'edificazione di cui all'articolo successivo in ordine alla pericolosità geomorfologica del reticolo idrografico.

Ai sensi dell'art.1 della legge 8 agosto 1985 n.431 il Torrente Chisola e la relativa fascia spondale per una profondità di 150 m. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del T.U. 490/00 ad esclusione delle zone A e B di cui al D.M. 02/04/69 n. 1444.

L'autorizzazione agli interventi è sottoposta al preventivo nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale.

Art. 69 AREE ESONDABILI

Le norme del presente articolo e del precedente articolo 67, unitamente alla cartografia di riferimento, costituiscono l'adeguamento del Piano Regolatore Generale al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione N. 18/2001 del 26.04.2001 e approvato con DPCM il 24.05.2001.

In attuazione dei disposti dell'art. 18 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I., le prescrizioni contenute nel presente articolo derivano dalla *Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico*. Tale verifica, unitamente alla cartografia tematica di settore, costituisce parte integrante degli allegati tecnici del Piano ed integra la variante di adeguamento al P.A.I.

Nelle Tavole D2/a D2/b di P.R.G.C. è riportata la suddivisione del territorio comunale in *Classi di pericolosità geomorfologia ed idoneità all'utilizzazione urbanistica*, secondo quanto desunto dalla predetta verifica di compatibilità, condotta in accordo alle indicazioni contenute nella Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP. Le norme contenute nel presente articolo afferiscono alle trasformazioni di uso ed assetto del suolo ed agli interventi sulle edificazioni esistenti e riguardano tutto il territorio comunale.

Nell'applicazione delle stesse sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima della data di adozione della Variante di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., purché i lavori risultino già iniziati e siano completati entro i termini di validità del titolo stesso.

Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesto ulteriore titolo abilitativo, non in contrasto con le norme e prescrizioni contenute nella Variante.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati anteriormente alla data di adozione della Variante di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., che risultino vigenti e contengano previsioni edificatorie in contrasto con le norme contenute nel presente articolo e nel precedente art. 67, dette previsioni sono comunque attuabili nei seguenti limiti e alle seguenti condizioni:

- limitatamente alle edificazioni previste nei S.U.E. che non comportino aumento del carico antropico, (autorimesse, depositi, locali di sgombero);
- non riguardino interventi compresi nella Fascia "A" del PAI o in Classe IIIa;
- previa sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori del S.U.E. di atto unilaterale liberatorio da trascriversi nei registri immobiliari, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone nonché la rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento.

68.1 CLASSE I – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA

Ricadono in tale classe le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

In rapporto alle caratteristiche geologiche del territorio comunale non è comunque ammessa la realizzazione di locali interrati.

Eventuali locali seminterrati, da adibirsi esclusivamente ad autorimessa e/o cantina, potranno essere realizzati solo fino ad una profondità di - 70 cm (riferito al piano di calpestio) rispetto al piano di campagna.

Dovrà essere posta particolare attenzione al verificarsi di fenomeni di ristagno e all'oscillazione della falda superficiale, prevedendo, nel caso di nuova edificazione

di insediamenti che interessino ampie superfici, le indagini di cui al punto B del D.M. 11.03.1988 e la relativa relazione geologica da allegare al S.U.E.

68.2 CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA

Sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto degli accorgimenti tecnici sottonotati, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Nel territorio comunale di None ricadono all'interno della Classe II le aree nelle quali possono verificarsi i seguenti fenomeni:

- parti del territorio soggette ad allagamenti dovuti all'azione antropica sul reticolo idrografico secondario e subordinato, all'interno delle quali l'azione delle acque è mediamente caratterizzata da bassa energia e da altezze di pochi centimetri (30-40 cm) che non comportano apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione;
- aree limitrofe a settori di territorio condizionabili da esondazioni, caratterizzate da innalzamento della falda acquifera superficiale;
- aree edificate interessate da criticità nel sistema di drenaggio delle acque meteoriche.

Gli accorgimenti tecnici da impiegarsi dovranno scaturire dalle indagini idrogeologiche e dalle verifiche geotecniche previste dal D.M. 11.03.1988, condotte alla scala del singolo lotto oggetto di intervento e al relativo intorno.

Tale relazione, redatta da tecnico esperto dovrà essere allegata all'istanza edilizia abilitativa e dovrà evidenziare, in funzione dei fenomeni che caratterizzano la zona, gli accorgimenti tecnici da adottare al fine di minimizzare il rischio.

In particolare la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte in riferimento alle caratteristiche topografiche ed altimetriche del sito, alla presenza di manufatti circostanti, dei drenaggi e dei dispositivi per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, delle modalità di esecuzione dell'opera e dei rinterri, della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni. Le informazioni necessarie potranno essere desunte oltre che dagli studi idrogeologici/geomorfologici allegati al P.R.G.C. od in essi richiamati, dalle indagini in sito e da dati storici.

Ove la relazione evidenzi il rischio di esondazione, il piano di calpestio dei piani terreni abitabili in progetto dovrà essere superiore a 30 cm sopra il livello massimo di esondazione previsto.

Nelle operazioni di rifacimento o completamento delle urbanizzazioni e nella sistemazione di aree e cortili devono essere evitate alterazioni nella dinamica delle acque, documentando negli elaborati progettuali le modalità di deflusso delle stesse.

Deve inoltre essere limitata l'impermeabilizzazione delle superfici oggetto di intervento rispettando il rapporto fra aree permeabili e aree costruite definito dal Regolamento Edilizio. In alternativa, nel caso di edificazioni superiori a 500 mq di superficie coperta a carattere produttivo, commerciale o terziario, i soggetti attuatori devono impegnarsi a realizzare delle vasche di prima pioggia, dimensionate in funzione dei dati pluviometrici ed idraulici contenuti nella presente variante o disponibili in letteratura.

Qualora si renda necessario sopraelevare il piano di calpestio dei piani terreni per conseguire una maggior sicurezza, tale misura dovrà essere circoscritta all'intorno dell'edificato senza creare dei rilevati artificiali estesi all'intero lotto.

Non sono ammesse recinzioni in componenti pieni.

Per ciascuna zona normativa valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari.

Gli interventi da attuarsi nelle zone normative residenziali (CS-R-E-I-U) che ricadono in Classe II dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni.

Gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dei piani terreni sono subordinati all'adozione degli accorgimenti tecnici desunti dalle indagini di cui in premessa.

Ove sussista il rischio di esondazione, il piano di calpestio dei piani terreni in progetto (esclusi gli spazi adibiti ad autorimesse, cantine, androni, vani tecnologici) dovrà essere superiore a 30 cm sopra il livello massimo di esondazione previsto.

Non è ammessa la realizzazione di piani interrati. In tale caso non sono conteggiati in cubatura, secondo i criteri di cui all'articolo 15, tutti gli spazi chiusi, posti ai piani terreni degli edifici o comunicanti con i medesimi, con altezza all'intradosso fino a m 2,40, destinati ad autorimesse, cantine, androni e vani tecnologici.

Limitatamente alle zone di nuovo impianto (zone I) è inoltre consentito conseguire un incremento fino a 50 cm delle altezze massime previste nelle tabelle di sintesi.

Nelle zone che non risultino essere state oggetto di esondazione e qualora l'indagine idrogeologica-geotecnica puntuale lo consenta, eventuali locali seminterrati, da adibirsi ad autorimessa e/o cantina, potranno essere realizzati secondo i criteri stabiliti per la Classe I (Art. 68.1).

Non è consentito adibire locali interrati o seminterrati esistenti ad utilizzo estensivo dell'abitazione (tavernette, locale giochi, spazi per hobbies).

Nelle zone normative agricole (E-EV) che ricadono in Classe II dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.

Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole. E' consentito rilocalizzarsi in zone agricole comprese in Classe II esclusivamente alle aziende agricole già impiantate in None che alla data di adozione della Variante di adeguamento al PAI risultino già ricadere in Classe II o III e che siano situate in zone improprie poiché destinate a prevalente uso abitativo. In tali casi le nuove costruzioni dovranno essere realizzate previa verifica puntuale e adozione degli accorgimenti tecnici descritti nella premessa del presente articolo.

Eventuali ampliamenti delle abitazioni esistenti, al servizio di aziende agricole già impiantate, dovranno essere ricavati per sopraelevazione o tramite adozione di tipologie a pilotis, nel rispetto dei principi di inserimento ambientale dettati nel Regolamento Edilizio. Sugli edifici esistenti oltre alle operazioni di manutenzione e ristrutturazione è consentita la demolizione e ricostruzione previa verifica puntuale e adozione degli accorgimenti tecnici descritti nella premessa del presente articolo.

E' ammessa la costruzione di attrezzature agricole ed impianti a servizio di aziende già impiantate, previa adozione degli accorgimenti tecnici desunti dalle indagini di cui in premessa.

Nelle zone normative produttive (IE-IEL-IR-IN-IC) che ricadono in Classe II dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.

Le nuove edificazioni, le demolizioni e ricostruzioni e le ristrutturazioni che comportino mutamenti nell'utilizzo dei locali potranno avere luogo previa adozione degli accorgimenti tecnici desunti dalle indagini di cui in premessa.

Non sono ammessi piani interrati e seminterrati; l'abbassamento del piano di calpestio è consentito unicamente per la creazione di baie di carico e basamenti di strutture tecniche, funzionali allo svolgimento delle attività produttive.

Non è ammesso l'insediamento (anche tramite subentro ad attività già esistenti) di attività comportanti impianti e depositi a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230 e s.m.i.

Nelle zone ove si evidenzia una più alta soggiacenza della falda, vi è l'obbligo di adozione di tutte le possibili precauzioni e degli accorgimenti tecnici da adottare sia durante la fase di cantiere che di esercizio, volti a limitare gli eventuali rischi di contaminazione della falda. Tali precauzioni ed accorgimenti tecnici dovranno scaturire dall'analisi idraulica-idrogeologica puntuale e dalla relazione geotecnica ex D.M. 1988, con le quali in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica vengono individuate le tipologie di azioni – attuabili alla scala del lotto oggetto di intervento - per la verifica della vulnerabilità degli elementi geologici geomorfologici e idrogeologici e l'individuazione delle soluzioni atte a risolvere le criticità idrauliche degli eventi alluvionali.

68.3 CLASSE III – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ALTA

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Sino al riassetto, gli interventi edificatori sono sottoposti alle limitazioni di seguito esplicitate per sottoclassi.

Nelle operazioni di rifacimento o completamento delle urbanizzazioni e nella sistemazione di aree e cortili devono essere evitate alterazioni nella dinamica delle acque, documentando negli elaborati progettuali le modalità di deflusso delle stesse.

Qualora si renda possibile sopraelevare il piano di calpestio dei piani terreni esistenti per conseguire una maggior sicurezza, tale misura non potrà essere estesa all'intorno dell'edificato. Non sono ammesse recinzioni in componenti pieni.

La Classe III è ulteriormente suddivisa nelle seguenti sottoclassi: IIIa, IIIb2, IIIb3, III indifferenziata.

1. **CLASSE IIIa.** Sono comprese nella Classe IIIa le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In tali aree sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio. Sono parimenti vietati i depositi a cielo aperto di materiali di qualsiasi genere, anche temporanei.

Sono ammessi unicamente gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione per quanto possibile dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

Sugli edifici, sugli impianti e manufatti esistenti sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di superfici o volumi.

Gli interventi che riguardino infrastrutture ed impianti pubblici o di interesse pubblico sono ammessi nei limiti dettati dall'art. 29 delle Norme di attuazione del P.A.I., purché non precludano la possibilità di attenuare od eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio.

2. **CLASSE IIIb2.** Sono comprese nella Classe IIIb2 le porzioni di territorio edificate 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.

Nelle zone comprese nella Fascia fluviale "C" del P.A.I., ricadenti nella presente Classe IIIb2, per interventi di riassetto territoriale si intende la realizzazione delle opere arginali a difesa dell'area produttiva, in attuazione delle previsioni contenute nel P.A.I. stesso.

Nelle more di realizzazione dei suddetti interventi, oltre a quanto di seguito precisato, è consentito unicamente l'avvio delle procedure di formazione e la successiva approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (Zona IN2).

Negli elaborati di tale piano attuativo dovrà essere disciplinato l'avvio delle procedure di realizzazione dell'insediamento in funzione del cronoprogramma redatto dall'Amministrazione Comunale in ordine alle fasi di esecuzione e collaudo degli interventi di riassetto. In ogni caso non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo all'edificazione sull'area IN2 prima dell'approvazione da parte degli organi competenti del collaudo delle opere di riassetto.

Solo a seguito della realizzazione delle opere di difesa sarà possibile l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel vigente P.R.G.C., nel rispetto degli indici dettati nelle tabelle di sintesi e secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. per ciascuna zona normativa.

In assenza delle misure di cui sopra, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- Sugli edifici aventi destinazione residenziale, terziaria e ricettiva esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; eventuali ampliamenti potranno unicamente essere conseguiti tramite sopraelevazione senza incremento di superficie coperta. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso o adeguamenti funzionali che comportino aumento del carico antropico ai piani terreni o rialzati.
- Sugli edifici a servizio delle attività produttive, artigianali e commerciali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono consentiti ampliamenti della superficie coperta con nuove unità produttive o di servizio (uffici, mense). E' viceversa ammessa, al fine di consentire un più razionale utilizzo degli edifici ed ottimizzare i cicli produttivi e la sicurezza sul lavoro, la realizzazione, previa verifica idrogeologica-geotecnica puntuale di cui al precedente art. 68.2, di impianti e di pertinenze dell'attività (tettoie per la sosta ed il ricovero di mezzi, baie di carico etc.). La demolizione e ricostruzione è consentita ove non comporti aumento delle superfici, adottando soluzioni tecniche e tipologiche migliorative (rialzamento dei piani di calpestio, edificazione su pilotis) mutate dagli studi ed indagini in analogia a quanto previsto per la Classe II.
- Nelle zone agricole, fino alla realizzazione delle opere di difesa, è ammesso il recupero di edifici e attrezzature per l'agricoltura esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia. Non sono ammesse nuove edificazioni a carattere di residenza né nuove stalle o porcilaie. Le strutture di servizio, indispensabili al mantenimento di attività

già insediate, possono essere realizzate secondo le prescrizioni dettate per gli interventi di nuova edificazione in Classe II, ove risultino attuabili in base alla verifica idrogeologica-geotecnica puntuale.

- Sono consentiti i depositi per il ricovero delle attrezzature al servizio della coltivazione dei fondi nel limite di 12 mq di S.U.L., di cui all'art. 39 delle presenti Norme; all'istanza deve essere allegato un atto unilaterale liberatorio firmato dal titolare della concessione edilizia che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone nonché la rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento.

3. **CLASSE IIIb3.** Sono compresi in tale Classe gli ambiti edificati e le zone di completamento per i quali, anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. In particolare anche ad avvenuta esecuzione delle suddette opere non saranno ammesse nuove edificazioni residenziali.

L'efficacia delle opere funzionali al riassetto idrogeologico delle aree, dovrà essere esplicitamente dichiarata dai tecnici estensori dei progetti e dovrà essere recepita con Deliberazione del Consiglio Comunale, fatta salva l'approvazione da parte dell'autorità idraulica competente.

Il riassetto idraulico è inoltre condizione imprescindibile per l'attuazione delle previsioni edificatorie produttive-artigianali di nuovo impianto (zone IN) contenute nel P.R.G.C.

In assenza delle opere di riassetto non sono ammesse nelle zone residenziali nuove edificazioni ed ampliamenti; sono ammessi unicamente gli interventi che non comportino aumento del carico antropico. Sono quindi consentiti sugli edifici esistenti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, senza modifiche alle destinazioni d'uso che introducano nuovi locali abitabili. Sono inoltre ammessi i ricoveri per attrezzature ed autoveicoli fuori terra nonché gli adeguamenti igienico-funzionali che conseguano un più alto grado di sicurezza rispetto alle problematiche idrogeologiche puntuali.

Nelle zone normative di tipo "R", al fine di preservare dal degrado il patrimonio edilizio esistente è consentito, nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo, recuperare i fabbricati ad usi residenziali e terziari secondo quanto disposto dallo specifico articolo delle presenti N.T.A. e relative schede di sintesi, con le seguenti limitazioni. Esclusivamente a quote superiori a 1,70 ml dal piano finito, è consentito ricavare locali abitabili, per non più di un'unità immobiliare od ufficio e per non più di 60 mq di sup. utile. Gli ambienti esistenti al di sotto della quota di 1,70 ml possono essere recuperati ad usi connessi alla residenza ed uffici (cantine, disimpegni, autorimesse).

Nelle zone produttive confermate e di riordino (zone IE ed IR), in assenza delle opere di riassetto, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti che, relativamente alle aree oggetto di intervento, conseguano un più alto grado di sicurezza rispetto alle problematiche idrogeologiche puntuali.

Le zone residenziali di nuovo impianto "I" (Art. 26 delle presenti N.T.A.) che ricadono in Classe IIIb3 e risultano inattuabili alla data di adozione della 3^a Variante Strutturale (I47, I42, I16, I4, I18, I35) non hanno capacità insediativa. Le medesime possono essere destinate unicamente ad usi accessori alla residenza e specificatamente: cortili, parchi e giardini, attrezzature sportive private, parcheggi. Sono ammessi unicamente fabbricati ad uso autorimessa, spogliatoi e servizi

igienici, nel limite del rapporto di copertura di $\frac{1}{4}$ della superficie fondiaria aventi h. media non superiore a 3 m.

L'ampliamento delle funzioni al servizio delle attività (uffici, mense, servizi igienici, abitazioni dei custodi), è consentito unicamente a partire dal primo piano fuori terra.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione al di fuori delle fattispecie sopra evidenziate.

4. **CLASSE III indifferenziata.** Porzioni di territorio complessivamente in classe IIIa, con locali aree di classe III ed eventuali aree di Classe II.

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

68.4 FASCE FLUVIALI DEL PAI / OPERE DI DIFESA E RIASSETTO TERRITORIALE

Nelle Tavole D2/a e D2/b di P.R.G.C. sono riportate le delimitazioni delle fasce fluviali elaborate alla scala locale in conformità alle indicazioni contenute nel "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.).

All'interno delle fasce A e B, così come definite all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, valgono le prescrizioni di cui agli articoli 29 e 30 delle predette N.T.A. Le disposizioni ivi contenute integrano il contenuto del presente articolo.

Nella Tavola D2 del P.R.G.C. è altresì riportato il tracciato dell'argine a difesa della zona artigianale-produttiva; l'andamento dell'opera segue con modesti adeguamenti funzionali il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C individuato nella carta del PAI denominata "Tavole di delimitazione delle fasce fluviali" – ADDENDUM 2 Chisola 02.

Tale opera di difesa arginale dovrà essere autorizzata dall'autorità idraulica competente e costituisce intervento di riassetto funzionale all'utilizzo urbanistico delle aree comprese nella fascia IIIb2.

A realizzazione avvenuta, l'approvazione da parte delle autorità competenti del collaudo dell'opera, costituirà titolo per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G.C.

68.5 ULTERIORI PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Assetto idrogeologico: nel caso di realizzazione di locali interrati occorre eseguire una misura locale della profondità della falda e della sua escursione stagionale, al fine di prevenire interferenze tra la falda e le strutture interrato.

Fanno parte integrante dello studio geologico tutti gli elaborati geologici adottati nella Variante in itinere alla Variante strutturale al PRG vigente di adeguamento al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI, adottato con D.C. n. 14 del 5.5.2008 ed i pareri conclusivi dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale - ARPA (Prot. n. 103.376/sc04 del 3.9.2008 e n. 119.041/sc04 del 13.10.2008) e della Direzione Opere Pubbliche – Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico (Prot. n. 55.123/14.03 del 8.8.2008) e Settore Pianificazione Difesa del Suolo (Prot. 86.132/DA 14.13 del 15.12.2008).

Tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di legge di natura geotecnica. A seguito dello studio di Microzonazione Sismica –

LIVELLO 1 – il territorio comunale è stato oggetto di delimitazione di un'unica zona stabile suscettibile di amplificazioni locali, definita Zona 1.

Viene quindi prescritto che la progettazione degli interventi edilizi debba essere corredata dalla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione secondo quanto stabilito dal punto 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.

Art. 70 NORME INTERPRETATIVE DELLE CARTOGRAFIE E DELLE TABELLE RIEPILOGATIVE.

1. RIFERIMENTI TABELLARI

In queste tabelle sono raccolti i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano le aree di piano.

Per ciascun tipo di area sono riportati numerosi dati:

- la superficie territoriale dell'area di P.R.G.C. per le aree di nuovo impianto (comprendente anche la quota destinata alla dismissione) e la superficie fondiaria o territoriale per le altre, espressa in metri quadri;
- l'indice di fabbricabilità (fondiaria o territoriale), indicato solo per le aree in cui sono previsti interventi edilizi: l'indice dipende sia dalle dimensioni dell'area che dalla consistenza del tessuto urbano con cui l'area in esame confina;
- la volumetria edificabile, dipendente dall'indice di fabbricabilità: anche questo parametro è indicato solo per le aree in cui sono previsti già definiti volumetricamente in progetto preliminare di P.R.G.C.;
- il numero di piani e l'altezza massima consentiti e l'indice di copertura (indicati sempre e soltanto per le aree in cui si prevedono interventi) dipendono dalla struttura del tessuto circostante;
- gli abitanti: il progetto definitivo di P.R.G.C. riporta sia il numero di abitanti attualmente presenti in ciascuna area, che quelli insediabili, secondo gli indici adottati e pari a 150 mc/ab come risulta specificato all'art. 14 delle Norme.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

- Eventuali incongruenze tra esistente e rappresentazione grafica verranno chiarite secondo le relative competenze (private o pubbliche) nelle stesure dei progetti di utilizzazione edilizia o urbanistica.
- Eventuale difformità tra la definizione o illustrazione grafica nella cartografia e l'esistente si considera a tutti gli effetti superata dalla situazione di fatto esistente.
- Le aree per servizi indicate nelle zone soggette a P.E.C. sono vincolati come superfici ma non come posizionamento.

Tale definizione sarà chiarita in sede di strumento attrattivo di iniziativa pubblica o privata.

Art. 71 VERANDE

Le verande ricavate da balconi (con strutture provvisorie apribili e semovibili) non saranno computate ai fini volumetrici per la determinazione della C.I.R.T. di piano qualora la loro superficie perimetrata non superi i mq 9.

In caso di edifici pluripiano le verande dovranno essere strutturalmente compatibili con l'architettura dell'edificio ed il relativo progetto dovrà essere studiato in modo unitario su tutto il fronte oggetto dell'intervento.

E' pertanto ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge, balconi, ecc.; a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le eventuali successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria per tutto l'organismo edilizio interessato. Inoltre dovranno essere osservati i seguenti requisiti:

- a) la possibilità di realizzazione di tali opere può riguardare, nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile, nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie;
- b) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq 9,00, per ciascun balcone;
- c) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;
- d) le cucine o i locali con posto di cottura o focolari che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- e) i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
- f) non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano;
- g) non vengano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine e altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- h) qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,2.

Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separata dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Non sono ammesse verande su edifici di costruzione anteriore al 1950.

Art. 72 SOTTOTETTI

Il recupero a fini abitativi di sottotetti legittimamente realizzati in edifici destinati in tutto od in parte a residenza è regolato dalle norme di cui alla Legge Regionale del 6.8.1998 n° 21. Le norme si applicano agli edifici esistenti al ~~31.12.2010~~ 31.12.2012 secondo i disposti ~~della L..R. 14 luglio 2009 N. 20.~~ di cui all'art. 44 della L.R. 3/2015.

Ai fini di un più razionale utilizzo del costruito, è consentito adibire i sottotetti esistenti e quelli in costruzione - nel rispetto dei limiti di sagoma di cui all'art. 15 delle presenti N.T.A. - ad usi accessori all'abitazione, con altezza non minore di 1,50 mt in ogni punto **ed un'altezza media non superiore ai 2,40 mt fissati dalla normativa regionale sul recupero dei sottotetti**, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% del volume effettivamente calcolato e con verifica del rapporto aeroilluminante **almeno** pari ad 1/24 **ed in ogni caso non superiore ad 1/10**. **Gli spazi inferiori a 1,50 mt dovranno essere chiusi in modo fisso e resi inagibili con divieto di ricorrere ad armadiature fisse previste solo nei casi di recupero abitativo ai sensi della succitata L.R. 21/98**. In tal caso non si procede alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi di zona (volumetrie, altezza e numero dei piani), fatto salvo quanto precisato al punto successivo. Nell'ambito di tale operazione è consentito costruire una scala di accesso fissa ed effettuare delle partizioni interne.

Qualora, nel rispetto della sagoma limite come definita all'art. 15 delle presenti N.T.A. si vengano a creare degli ambienti aventi h media interna (calcolata dividendo il volume per il perimetro di ciascun ambiente) superiore a 2,40 ml ed inferiore a 2,70 ml, la volumetria risultante deve essere computata ai fini della verifica degli indici urbanistici, prescindendosi dalla verifica dell'altezza ammissibile e del numero dei piani.

Nel caso l'altezza media degli ambienti risulti pari o superiore a 2,70 ml, si deve procedere alla verifica integrale dei parametri urbanistici ed edilizi.

Gli abbaini sono ammessi, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione ed ampliamento, nel limite di uno ogni 7 ml di falda e non sono compresi nella sagoma limite e nella verifica delle distanze.

Art. 73 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RILASCIATI

Rimangono salve le concessioni edilizie e gli altri titoli edilizi rilasciati prima della data di adozione della variante di adeguamento del PRGC al PAI, purché i lavori risultino iniziati e siano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, così da rendere gli edifici agibili.

Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo, non in contrasto con i parametri urbanistici ed edilizi e con le classi di destinazione o tipi di intervento indicati nella predetta variante.

Art. 74 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI E PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI

Rimangono salve le previsioni contenute nei piani esecutivi convenzionati e nei piani di lottizzazione approvati prima della data di adozione della 3^a Variante strutturale.

Art. 75 PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE COSTRUZIONI

Al fine di mitigare gli effetti delle costruzioni sull'ambiente, nelle aree modificate e/o introdotte con la 3^a Variante Strutturale, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni in fase di progettazione ed esecuzione degli interventi. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni contenute nelle schede di sintesi.

Contenimento/impermeabilizzazione del suolo

- Trattamento a verde permeabile di almeno i $\frac{3}{4}$ della superficie scoperta dei lotti residenziali. Rientra nella superficie permeabile la pavimentazione in blocchetti o altre soluzioni tecniche, forate per almeno il 50% del loro sviluppo a terra, limitatamente alle aree a parcheggio e per viabilità.; sono altresì considerati permeabili le sistemazioni in ghiaietto o ciottoli su prato.
- Obbligo di realizzare le aree verdi interne ai lotti in modo unitario, evitandone la frammentazione al fine di conseguire degli appezzamenti il più possibile unitari.
- Obbligo di produrre all'interno dell'istanza di ciascun intervento, il calcolo della predetta superficie a verde permeabile, computata al netto delle superfici impermeabili presenti sul lotto oggetto di intervento.
- Obbligo di piantumazione di almeno 3 alberi di essenza autoctona, ad alto fusto, per abitante insediabile in zona residenziale, da piantumarsi sulla superficie territoriale di riferimento, di cui almeno uno sulla superficie fondiaria di ciascun lotto.
- Negli interventi a destinazione produttiva, artigianale, commerciale e terziaria obbligo di trattamento a verde permeabile di almeno $\frac{1}{3}$ della superficie scoperta e obbligo di realizzare una vasca di raccolta delle acque di prima pioggia e di trattamento delle acque di dilavamento delle superfici impermeabili dei piazzali, delle costruzioni e delle strade commerciali.
- In caso di parcheggi con più di 10 stalli di sosta obbligo di realizzare almeno il 30% degli stalli di con superficie permeabile;
- le aree verdi previste in dismissione o da assoggettare ad uso pubblico dovranno essere garantite tramite fideiussione per due anni dal loro impianto, con svincolo condizionato alla verifica del corretto stato vegetativo e manutentivo da parte dell'UTC.

Tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale.

- Nella progettazione dei S.U.E. dovrà essere posta particolare attenzione all'orientamento degli edifici e alla reciproca collocazione sui lotti al fine di

minimizzare il fabbisogno di energia necessaria al riscaldamento e al raffrescamento dei locali oltre a massimizzare il rendimento del solare termico e fotovoltaico.

- Obbligo di redigere uno studio della viabilità supportata da una specifica Tavola del SUE al fine di individuare le soluzioni viabilistiche migliori al fine di fluidificare l'ingresso e l'uscita dei veicoli (sia degli utenti che di servizio), la fruizione degli spazi di sosta, la riduzione della pericolosità stradale, al fine di mitigare gli effetti dell'aumento dei volumi di traffico e la conseguente produzione di inquinanti.
- nel caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura e o acquedotto all'interno dei SUE, obbligo di acquisire preventivamente il parere tecnico e di compatibilità con il piano d'ambito reso da parte del Gestore con stipula nella convenzione edilizia dell'obbligo di dismissione al soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.
- collocazione degli elementi ed impianti tecnologici suscettibili di creare rumore sul fronte che reca minor disturbo rispetto alle residenze vicine.
- Il rilascio del permesso di costruire per le nuove unità abitative/ricettive/terziarie è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.
- obbligo di prevedere in sede di progettazione dei SUE e dei relativi titoli attuativi la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana per l'utilizzo a fini irrigui, dimensionata in funzione delle superfici a verde dei lotti.
- posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, prevedendo nell'ambito dei nuovi SUE, una piazzola di dimensioni 12 ml x 2, adeguatamente pavimentata.

Idoneo inserimento rispetto al contesto interessato.

- Obbligo, in caso di intervento avente confine sul reticolo idrografico secondario e subordinato, di rinaturazione del corso d'acqua con creazione di una fascia verde lungo il medesimo tramite vegetazione arbustiva autoctona;
- Obbligo di prevedere sul confine fra zona d'intervento e suoli a destinazione agricola, una scarpata verde con funzione di mascheramento delle differenze di quota. A tal proposito le recinzioni dovranno essere arretrate dal filo di proprietà delle aree edificabili di almeno 1 m. In tale fascia potranno altresì trovare collocazione gli interventi di ricucitura delle reti scolanti ed irrigue compromesse dalle edificazioni.
- obbligo di creare una quinta verde di fronte agli edifici residenziali in progetto a protezione del rumore generato dalla viabilità;
-
- connotazione formale dell'edificio in continuità ai caratteri edilizi-morfologici prevalenti nel tessuto edificato circostante.

Raccomandazioni

- nella redazione dei SUE e nella progettazione esecutiva degli interventi conseguenti - con esplicito richiamo nelle relazioni illustrative di progetto – si dovrà far riferimento alle raccomandazioni contenute nella manualistica approvata con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e gli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale” Tali manuali di buone pratiche contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e costituiscono strumenti di accompagnamento alle politiche di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, in chiave di supporto ai professionisti nell’ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.
- nella redazione dei SUE e nella progettazione esecutiva degli interventi conseguenti - con esplicito richiamo nelle relazioni illustrative di progetto – si dovrà far ricorso a criteri di sostenibilità ambientale, che garantiscano un’elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell’ambiente e all’inserimento nei contesti interessati, mediante la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo (disegno e distribuzione delle alberature, tipologie edilizie di qualità architettonica, organizzazione spaziale che garantisca il ricorso a soluzioni non standardizzate) nel rispetto delle Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate adottate con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009.

Al fine di mitigare gli effetti delle costruzioni sull’ambiente, nelle aree modificate e/o introdotte con la 4^a Variante Strutturale, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni in fase di progettazione ed esecuzione degli interventi. Nelle schede di sintesi per ciascuna zona oggetto di Variante vengono riportate le prescrizioni cui attenersi relativamente alla zona d’intervento.

P1_ L’applicazione delle specifiche prescrizioni della Relazione geologica allegata alla presente Variante strutturale n. 4.

P2_ Di integrare il Regolamento edilizio comunale con i disposti di cui all’Allegato alla DCR n. 98-1247 dell’11 gennaio 2007 aggiornato con la DGR 4 agosto 2009, n. 46-11968 “Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell’aria, stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell’edilizia”.

P3_ La rigorosa applicazione dei disposti di cui agli studi inerenti la *Verifica di compatibilità acustica tra il Piano di classificazione acustica e la Variante strutturale*, da riesaminare in sede di SUE.

P4_ Nella aree di Variante in cui sono previste nuove edificazioni, in sede di progettazione dei SUE, la realizzazione di appositi studi inerenti la progettazione del verde e l’inserimento paesaggistico degli interventi.

- P5_ Nella aree di Variante in cui sono previste nuove edificazioni, in sede di progettazione dei SUE, la realizzazione di quinte verdi antirumore e fonoassorbenti di fronte ai nuovi edifici residenziali a protezione dell'inquinamento acustico ed atmosferico generato dalla viabilità, impiegando vegetazione autoctona di provenienza locale.
- P6_ Il divieto di introduzione di specie estranee, vegetali e animali, che possano alterare gli esistenti equilibri naturali.
- P7_ Nella aree di Variante in cui sono previste nuove edificazioni, nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione devono essere previsti gli spazi necessari a mettere in atto un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio, estendendolo, oltre che agli spazi comuni privati anche alle aree destinate agli spazi di uso pubblico ed in particolare alla sosta veicolare ed alle aree ricreative (per la differenziazione di carta, vetro, lattine, generico).
- P8_ Nella aree di Variante in cui sono previste nuove edificazioni, il mascheramento delle zone per la raccolta dei rifiuti con cortine verdi e altre soluzioni progettuali idonee.
- P9_ Nel caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura e o acquedotto all'interno dei SUE, obbligo di acquisire preventivamente il parere tecnico e di compatibilità con il Piano d'Ambito reso da parte del Gestore con stipula, nella Convenzione di SUE, dell'obbligo di dismissione al soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.
- P10_ Per quanto riguarda possibili opere di demolizione, la redazione, fin dalla fase di progettazione preliminare dell'intervento, di un piano di demolizione che fornisca, anche a livello sommario, indicazioni quali-quantitative delle opere da demolire e delle relative modalità di smaltimento
- P11_ Nella realizzazione di aree per la sosta, mantenere il più possibile la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.)
- P12_ Nella aree di Variante in cui sono previste nuove edificazioni, la messa a dimora, su spazi pubblici e privati, di almeno 50 alberi/ha di Superficie territoriale e 100 arbusti/ha di Superficie territoriale, realizzando una opportuna schermatura arborea verso le confinanti zone agricole.
- P13_ Nella nuove zone VPE la messa a dimora di almeno 50 alberi/ha di Superficie territoriale e 100 arbusti/ha di Superficie territoriale, realizzando una opportuna schermatura arborea verso le confinanti zone agricole. In tali aree dovrà altresì essere garantita la manutenzione per almeno due anni.
- P14_ La collocazione degli elementi ed impianti tecnologici suscettibili di creare rumore sul fronte che reca minor disturbo rispetto agli insediamenti contermini ed alle condizioni ambientali di contesto.

P15 Nella progettazione dei SUE, di porre particolare attenzione all'orientamento degli edifici e alla reciproca collocazione sui lotti al fine di minimizzare il fabbisogno di energia necessaria al riscaldamento e al raffrescamento dei locali oltre a massimizzare il rendimento del solare termico e fotovoltaico.

P16_In sede di progettazione delle aree residenziali di nuovo impianto, di porre particolare attenzione alle forme compositive, al posizionamento sul lotto ed alla coerenza con i materiali e gli edifici più rappresentativi della tradizione e del contesto locale.

P17_L'utilizzo di tecnologie di ottimizzazione energetica, facendo riferimento a quanto contenuto nell'Allegato energetico comunale

Art. 76 ALLEGATO ENERGETICO

Il presente articolo recepisce le forme di incentivazione contenute nel vigente Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.

Le azioni incentivate sono quelle che, migliorando significativamente l'edificio o l'unità immobiliare, dal punto di vista energetico/ambientale rispetto agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente, presentano maggiori costi di costruzione, cui peraltro corrisponde una maggiore qualità del prodotto, e quindi del suo valore, riconoscibile ufficialmente attraverso l'attesta di prestazione energetica.

Come forma prevalente di incentivazione degli interventi viene concessa la possibilità di aumentare la Superficie Utile (SU) dell'unità immobiliare o lotto edilizio, secondo la tabella di seguito riportata, in funzione di ogni specifica azione adottata.

La Superficie Utile concessa come incentivo va esclusivamente a sommarsi a quella stabilita dal P.R.G. vigente per quel lotto o unità immobiliare, ma il suo utilizzo è legato al rispetto delle altre normative a cui il lotto o l'unità immobiliare sono assoggettati.

Superficie Utile di compensazione teorica per ciascuna misura di intervento incentivato

Classe dimensionale	Nuova edificazione/ ricostruzione		Edilizia esistente	
	V < 2000 m ³	2000 m ³ ≤ V	V < 2000 m ³	2000 m ³ ≤ V
Tipologia interventi	Superficie di compensazione (*)		Superficie di compensazione (*)	
	m ²	m ²	m ²	m ²
Isolamento termico involucro	4,00	3,00	5,00	4,00
Inerzia termica murature	1,00	0,50	-	-
Schermature solari	-	-	1,00	1,00
Ventilazione meccanica con recupero	3,00	3,00	3,00	4,00
Pompa di calore su acqua di falda	2,00	1,50	2,00	1,00
Fotovoltaico abbinato a pompa di calore	1,00	1,00	2,00	1,00
Incentivo MASSIMO per unità abitativa	11	9	13	11

(*) per un'altezza massima di 3,5 m

Le Superfici Utili concesse come incentivo rispetto alle diverse azioni contenute sono usufruibili alle condizioni riportate nell'Allegato Edilizio vigente e sono da intendersi in deroga agli indici edilizi di superficie e volume previste dal PRGC nelle zone oggetto di intervento.