



COMUNE DI CAMBIANO

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



VARIANTE STRUTTURALE n°2 AL PRGC

AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 4 DELLA L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATO CON D.C.C. N° _____ DEL _____

ESTENSORE DEL PRGC: ING. PIETRO LUIGI BAFFA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

URBANISTICA E AMBIENTE

Arch. Anna Maria DONETTI
Geom. Luca FRASCA
Arch. Gian Carlo PAGLIA
Arch. Maria Luisa PAGLIA
Geom. Gianluigi PAGLIERO
Arch. Pian. Samantha MACHETTO
Arch. Andrea MORINO

GEOLOGIA

Geol. Daniele CHIUMINATTO

ACUSTICA

Dott. Enrico NATALINI

IL SINDACO
Carlo VERGNANO

IL SEGRETARIO
Barbara Vittoria CAPO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Giuseppe COPPOLA

ESTENSORI DELLA VARIANTE

Arch. Gian Carlo PAGLIA

Arch. Andrea MORINO

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA



via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)
tel. 0124.330136
www.architettipaglia.it



DIMENSIONI professionisti associati

Via Volta, 13 - Settimo T.se
Via Palmieri, 25 - Torino
tel. + 39 011 0341954
www.dimensioni.to.it

VARIAZIONI APPORTATE:

RECEPIMENTO MODIFICHE EX OFFICIO INTRODOTTE DALLA REGIONE CON DGR N.15-5069 DEL 18/12/2012 E RICHIESTE DAL SETTORE RISCHIO GEOLOGICO CON LETT. PROT. N. 64568 DB14/20 DEL 27/08/2012

Piano Regolatore Generale Comunale	Maggio 2013
------------------------------------	-------------

VARIANTE PARZIALE N.13 AI SENSI DELL'ART. 17 CO.5 LR. N. 56/77

Arch. MORINO Andrea	Ottobre 2013
---------------------	--------------

VARIANTE PARZIALE N.14 AI SENSI DELL'ART. 17 CO.5 LR. N. 56/77

Arch. MORINO Andrea	Marzo 2014
---------------------	------------

Modificate a seguito di osservazioni al progetto preliminare

VARIANTE PARZIALE N.15 AI SENSI DELL'ART. 17 CO.5 LR. N. 56/77

Arch. MORINO Andrea	Novembre 2015
---------------------	---------------

MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, CO. 12, LETTERA h bis) DELLA LR. N. 56/77, PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N.16 DEL 4 OTTOBRE 2018 E S.M.I.

Luglio 2020

VARIANTE STRUTTURALE N. 2 AI SENSI DELL'ART. 17 CO.4 LR. N. 56/77

Arch. PAGLIA Gian Carlo / Arch. MORINO Andrea	2021
---	------

- N.B. In rosso sono indicate le modifiche introdotte per recepimento modifiche ex officio Regione Piemonte**
In blu le modifiche introdotte con la variante parziale n.13
In verde le modifiche introdotte con la variante parziale n.14
In magenta le modifiche introdotte con la variante parziale n.15
In arancione le integrazioni introdotte con modifica non costituente variante ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h) della L.R. 56/77
In marrone le modifiche introdotte con la Variante Strutturale n. 2

Nel presente testo normativo la legge regionale piemontese 5/12/1977 n.56 e successive modificazioni e integrazioni viene citata come L.U.R. (legge urbanistica regionale)

Testo coordinato con varianti e modifiche:

- *progetto definitivo adottato con deliberazione C.C. n.49 del 18.12.1992 ed approvato con D.G.R. n.59-46210 del 29.5.1995 (pubblicato sul BUR n.26 del 28.6.1995)*
- *D.G.R. n.208-40737 del 28/11/1994*
- *modifiche approvate con delibere del consiglio comunale n.20 del 28/02/1996 e n.44 del 18/03/1997 ai sensi della L.R. 56/77 modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.8-9 (ex art. 17 comma 6 e s.m.i.);*
- *variante parziale n. 1, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.3 del 06/02/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n. 2, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 29/09/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.3, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.54 del 04/08/2000 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.4, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.31 del 31/05/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.5, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.49 del 31/07/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.6, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.47 del 23/09/2003 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.7, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.43 del 05/11/2004 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.8, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.8 del 08/04/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.9, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.10, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.61 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;*
- *variante parziale n.11, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.40 del 30/09/2010 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1*

comma 7;

- variante parziale n.12, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.32 del 16/06/2011 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;

- variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale, adottato con delibera del consiglio comunale n. 38 del 18/07/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i, integrato e coordinato con il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni approvate con delibera del consiglio comunale n. 13 del 11/04/2006 adottata con delibera del consiglio comunale n. 9 del 14/03/2008;

- variante strutturale, adottata con delibera del consiglio comunale n. 31 del 18/06/2008 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i.;

- integrazione alla precedente delibera adottata con delibera del consiglio comunale n. 46 del 27/10/2008;

- rielaborazione variante strutturale, a seguito dei rilievi regionali, adottata con delibera del consiglio comunale n. 52 del 19/07/2011;

- controdeduzioni alle osservazioni di enti e privati con delibera del consiglio comunale n. 73 del 16/12/2011;

- definitiva rielaborazione variante strutturale adottata con delibera del consiglio comunale n. 74 del 16/12/2011;

- progetto definitivo approvato con D.G.R. n.15-5069 del 18/12/2012 (supplemento ordinario n.1 del BUR n.52 del 27/12/2012);

- delibera del consiglio comunale n.41 del 3/06/2013 di presa d'atto delle modifiche ex officio introdotte dalla Regione Piemonte e correzione di errori materiali.

- variante parziale n.13, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n. 3 del 11/04/2014 ai sensi della L.R. 56/77, art. 17 e s.m.i.

- variante parziale n.14, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n. D.C.C. n.31 del 9.6.2015 ai sensi della L.R. 56/77, art. 17 e s.m.i.

- variante parziale n.15, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n. D.C.C. n.35 del 14.7.2016 ai sensi della L.R. 56/77, art. 17 e s.m.i.

PARTE PRIMA: NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1 – Estensione ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G., ai sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e succ.mod. e della legge 28.1.77 n.10 nonché della legge regionale piemontese 5.12.1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni, estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Cambiano.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art.2 – Documenti del P.R.G.

È elemento costitutivo del P.R.G. approvato e vigente la Relazione illustrativa del PRGC previgente ed i seguenti elaborati:

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione (in materia urbanistica);

Relazione illustrativa integrativa - progetto definitivo;

Scheda quantitativa dei dati urbani;

Norme Tecniche di attuazione – progetto definitivo;

Schede Tecniche – progetto definitivo;

Tav. 1 – Inquadramento intercomunale – scala 1:25.000;

Tav. 2 – Stato di fatto del territorio comunale ed individuazione carenze infrastrutturali – scala 1:5.000;

Tav. 3 – Azzonamento e viabilità – scala 1:5.000;

Tav. 4a – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 4b – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 5a – Centro storico: sviluppo altimetrico dell'edificato, grado di occupazione e destinazioni d'uso in atto – scala 1:1.500;

Tav. 5b – Centro storico: analisi del patrimonio edilizio – scala 1:1.000;

Elab. 5c – Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale;

Tav. 5d – Centro storico: interventi edilizi ammessi – scala 1:1.000;

Tav. 6 – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – scala 1:5.000;

Tav. 7a – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 7b – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 8 – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:5.000;

Tav. 9a – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2.000;

Tav. 9b – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2.000;

Tav. 10 – Carta dei Vincoli – Scala 1:5.000;

All. A – Cellule edilizie – scala 1:2.000;

Tav. 2/1 INT – Rete Enel – scala 1:5.000;

Tav. 2/2 INT – Rete Smat - Acquedotto – scala 1:5.000;

Tav. 2/3 INT – Rete Smat - Fognatura – scala 1:5.000;

Tav. 2/4 INT – Rete Gas – scala 1:5.000;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte e osservazioni dei Cittadini. Valutazioni ambientali-paesaggistiche;

Relazione di compatibilità ambientale del PRGC;

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano del Commercio di Cambiano;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte (di carattere idraulico);

Relazione: rilievi e studi di carattere idrologico-idraulico per la redazione degli elaborati geologici a supporto della variante del P.R.G.C.;

Tav. 1 – Corografia dei bacini principali – scala 1:15.000;

Tav. 2.1 - Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 1 – Scala 1:5.000;

Tav. 2.2 – Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 2 – Scala 1:5.000;

Tav. 3.1 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 01 – 20 – scala 1:500;

Tav. 3.2 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 21 – 29 – scala 1:500;

Tav. 3.3 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 01 – 12 – scala 1:500;

Tav. 3.4 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 13 – 28 / Rio Temo / Rio San Pietro – scala 1:500;

Tav. 3.5 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Fosso Rura – scala 1:500;

Tav. 4.1 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Vajors – Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 4.2 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Tepice– Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 4.3 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Fosso Rura, Rio Temo, Rio S. Pietro – Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 5 - Sovrapposizione degli alvei attuali sulla base cartografica IGM – 1:25.000 – aggiornamento 1964;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte in materia geologica;

Tav. 1/AT - Carta geolitologica e della caratterizzazione litotecnica in scala 1:10.000;

Tav. 2/AT - Carta dell'acclività in scala 1:10.000;
Tav. 3/AT - Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica SICOD in scala 1:10.000;
Tav. 4/AT - Carta geomorfologia, dei dissesti idrogeologici e della dinamica fluviale in scala 1:10.000;
Tav. 5/AT - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;
Studio geologico di tutto il territorio comunale. Relazione Geologico-Tecnica;
Controdeduzione alle osservazioni della Regione Piemonte. Verifica compatibilità acustica;
Verifica compatibilità acustica della variante strutturale al P.R.G.C. vigente – relazione integrativa. In caso di discordanze fra elaborati grafici a scale diverse sarà prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

Art.3 – Azzonamento del territorio

-Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G. l'intero territorio comunale è suddiviso in due parti:

- parte urbana
- parte rurale.

La parte urbana è suddivisa a sua volta in aree e sub-aree di insediamento, quali:

- Centro Storico (unica area)
- Area di completamento prevalentemente residenziale (suddivisa in sub-aree B come da cartografia)
- Area di completamento misto residenziale, commerciale, produttivo (suddivisa in sub-aree Bi come da cartografia)
- Area di nuovo impianto residenziale (suddivisa in sub-aree C come da cartografia)
- Area per insediamenti produttivi: esistenti, di riordino, di nuovo impianto (suddivisa in sub-aree D, Dr, De, come da cartografia)
- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (indicate in cartografia con numero progressivo se esistenti; con Sn se di progetto).

La parte rurale è suddivisa nelle seguenti aree:

- Area per attività agricola propriamente detta,
- Area agricola di salvaguardia ambientale (suddivisa in sub-aree Ea come da cartografia)
- Insediamenti produttivi in area impropria (identificati in cartografia con la sigla Di).

Sia nella parte urbana che in quella rurale il P.R.G. individua le aree per impianti tecnologici e segnala i vincoli relativi; riconosce le porzioni di territorio occupate dai sedimi delle strade statali, provinciali e delle altre strade pubbliche compresa la tangenziale Torino-Santena e, ove lo ritiene opportuno, disegna le relative fasce di rispetto.

Riporta inoltre i sedimi ferroviari e gli alvei dei corsi d'acqua segnalando quelli pubblici assoggettati alla normativa della legge 431/85.

Per consentire l'applicazione della legislazione vigente e futura che faccia riferimento esplicito alle zone territoriali omogenee di cui al D.M.2.4.68 N.1444, il P.R.G. stabilisce che:

- il Centro Storico equivale alla zona territoriale omogenea di tipo A;
- le aree di completamento residenziale e misto equivalgono alla zona territoriale omogenea di tipo B;
- l'area di nuovo impianto residenziale equivale alla zona territoriale omogenea di tipo C;
- l'area per insediamenti produttivi equivale alla zona territoriale omogenea di tipo D;
- l'area per attività agricola equivale alla zona territoriale omogenea di tipo E.

Nel Centro Storico e nelle aree di completamento (B e Bi) vengono discrezionalmente perimetrate dal P.R.G. le "cellule edilizie" suddivise in:

Cellule edilizie ordinarie comprendenti ciascuna uno o più edifici principali (cioè edifici tipologicamente autonomi) ed uno o più edifici secondari per importanza formale e funzionale, complementari ai primi (bassi fabbricati, tettoie, box ecc.).

La cellula può anche essere inedita cioè priva di edifici.

Le cellule edilizie ordinarie hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Cellule edilizie speciali (produttive o rurali) comprendenti fabbricati per attività produttive (industriali, artigianali di produzione), per attività direzionali-commerciali e terziarie ovvero destinati all'attività agricola.

La cellula è considerata speciale anche se i fabbricati a destinazione produttiva, commerciale, agricola, coesistono con fabbricati a destinazione residenziale a servizio dell'attività principale, la cellula può anche essere ineditificata cioè priva di edifici. Le cellule edilizie in **aree di completamento** si definiscono "speciali" quando la superficie degli edifici esistenti a destinazione non residenziale supera il 50% di quella totale.

Nel caso in cui nelle cellule edilizie in **aree di completamento** coesistano edifici a diversa destinazione (residenziale, commerciale e produttiva), nel caso di interventi di cui alle categorie **d) ed e)** dell'articolo 8 delle presenti N.T.A, **anche con cambio di destinazione d'uso**, si potranno applicare gli indici di densità fondiaria delle cellule edilizie ordinarie e i rapporti di copertura delle cellule edilizie speciali. La verifica degli indici fondiari deve essere effettuata indicando le superfici asservite alle diverse tipologie di intervento.

Eventuali sopraelevazioni di edifici non residenziali saranno consentite nel rispetto dell'altezza di zona e del rapporto di copertura di zona del lotto definito.

Non rientrano fra le cellule edilizie le aree per i servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e le aree per impianti tecnologici.

Le cellule edilizie sono delimitate nelle tavole di cartografia della variante strutturale.

Si precisa che hanno carattere indicativo:

- la delimitazione delle cellule edilizie riportata in cartografia;
- i dati tecnici elencati nelle Tabelle allegate alla Relazione illustrativa (compresa la destinazione d'uso).

Ogni indicazione riferita alla cellula deve essere verificata all'atto della presentazione di richieste di intervento. Le eventuali difformità non determinano variante al P.R.G. ma costituiscono aggiornamento dello stato di fatto.

Art.4 – Vincoli all'edificazione

Le prescrizioni del P.R.G. concorrono, con i vincoli, le limitazioni e le disposizioni delle leggi e dei regolamenti statali e regionali vigenti e rilevanti nella materia, a disciplinare l'edificazione nel Comune di Cambiano.

Art.5 – Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante:

1) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) cioè:

- a) Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ai sensi dell'art.13 e segg. della legge 17.8.1942 n.1150 e succ.mod.
 - b) Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) ai sensi della legge 5.8.1978 n.457 e succ.mod.;
 - c) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e succ.mod.;
 - d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa o obbligatorio (P.E.C. e/o P.E.C.O.) di cui agli art.43 e 44 della L.U.R.
 - e) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22.10.1971 n.865;
 - f) Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.) ai sensi dell'art.47 della L.U.R.
- 2) Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici) nei limiti ed alle condizioni previste dal P.R.G. e dalla legislazione vigente.

Lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) è obbligatorio nei casi in cui sia espressamente richiesto dal P.R.G. ovvero dal P.P.A.; è facoltativo in tutte le aree e sub-aree di insediamento.

L'estensione dei piani esecutivi è di norma definita cartograficamente e/o normativamente; qua-

lora non indicato l'ambito di intervento deve essere esteso a porzioni di territorio urbanisticamente significative e comunque non inferiori all'intera cellula edilizia, là dove tale articolazione risulta precisata.

Per la procedura di formazione ed approvazione del S.U.E. si richiamano le disposizioni degli articoli 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45 della L.U.R.

L'intervento diretto si applica in assenza di S.U.E.

Art.6 – Modalità dell'intervento diretto

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e da privati alle condizioni previste dalle presenti N.T.A. e nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle disposizioni statali e comunali vigenti in materia. Esso è subordinato al rilascio di specifico atto amministrativo, salvo i casi di **mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità residenziali non superiori a 700 metri cubi che siano compatibili con le seguenti norme.**

L'intervento diretto - ove ammesso - dovrà:

a) essere incluso in un P.P.A. (a meno che rientri nei casi esonerati da tale obbligo a norma dell'art.9 della legge 10/77 e dell'art.33 lettere a, b, c, d, e, f della L.U.R.) ogni qualvolta questo risulti operante.

b) rispettare i parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle presenti Norme per le diverse aree di P.R.G. e le disposizioni riguardanti le categorie di intervento, ed il Regolamento Edilizio;

c) osservare le seguenti prescrizioni:

1. se ricade nel Centro Storico e nelle aree di completamento B:

- garantire spazi di sosta e di parcheggio privato in misura non inferiore a mq.1 ogni 10 mc. di nuova volumetria, salvo quanto diversamente specificato nelle varie categorie di intervento. Tali spazi devono essere ricavati all'esterno della recinzione, e ove ciò non sia possibile per motivate ragioni, all'interno della stessa. In questo caso possono essere ricavati anche nel sottosuolo.

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali devono essere realizzate aree parcheggio nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per interventi dalla ristrutturazione al completamento. Mentre per gli interventi di nuovo impianto devono essere realizzate aree a parcheggio pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Le succitate aree a parcheggio, qualora non siano reperibili all'esterno della recinzione su area di proprietà, potranno essere reperite all'interno della recinzione purché il cancello di ingresso carraio rimanga aperto nell'orario di vendita. Tali aree dovranno, comunque, essere localizzate al di fuori della sede stradale.

In alternativa alla localizzazione di aree a parcheggio sul lotto oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso in commerciale e terziario è ammessa la monetizzazione della superficie da garantire per l'acquisizione delle aree nell'ambito di zona da parte del Comune.

2. se ricade in aree destinate a insediamenti produttivi e commerciali D, Dr:

- è necessario che l'area scelta per l'edificazione sia servita da strada pubblica o privata di uso pubblico.

È in facoltà del richiedente provvedere alla realizzazione della strada previo rilascio di atto autorizzativo, sentita la Commissione Edilizia.

- Il proprietario dimostri di potere, a sua cura e spese, effettuare gli opportuni allacciamenti alla rete di fognatura comunale o privata esistente ed alle linee di fornitura dell'energia elettrica;

- si abbia la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria;

- sia riservata un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile e comunque mai meno di un posto auto per ogni addetto⁽¹⁾, di cui almeno la metà al di fuori della recinzione;

- le industrie insediabili non rientrino fra quelle nocive, pericolose o rumorose a norma delle leggi vigenti.

⁽¹⁾ Un addetto teorico equivale a 120 mq di sup. lorda di pavimento destinata alla lavorazione o al commercio.

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali devono essere realizzate aree parcheggio nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per interventi sino alla ristrutturazione ed al completamento. Mentre per gli interventi di nuovo impianto devono essere realizzate aree a parcheggio **nella misura del 100%** della superficie lorda di pavimento.

Le succitate aree a parcheggio, possono anche essere reperite all'interno della recinzione del fabbricato commerciale, purché il cancello di ingresso carraio rimanga aperto nell'orario di vendita.

3. se ricade in aree di completamento Bi:

- le residenze osservino le prescrizioni di cui al precedente punto 1;
- i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale rispettino le prescrizioni di cui al precedente punto 2.

4. se ricade in territorio agricolo:

- sia osservata la normativa specifica per le aree agricole di cui alla parte seconda delle presenti N.T.A.

Art.7 – Titoli Abilitativi

Per quel che riguarda i titoli abilitativi si rimanda a quanto previsto nel DPR 380/2001 e s.m.i. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 8 – Categorie di intervento

1) I tipi di intervento edilizio previsti dal PRG sono quelli definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, nell'ambito della quale sono compresi anche:
 - gli incrementi di superficie utile lorda all'interno della sagoma edilizia preesistente, sia per ampliamento degli orizzontamenti, sia per il riuso di vani accessori o rustici;
 - la demolizione senza ricostruzione e, comunque, la riduzione volumetrica, ove non siano escluse da specifiche disposizioni di tutela architettonica;
 - gli incrementi di altezza necessari per l'adeguamento alla normativa energetica e antisismica e la realizzazione di abbaini esterni alla sagoma delle coperture nei limiti di cui all'articolo 6, comma 2, della LR 16/18, nel rispetto dei diritti di terzi e fatte salve eventuali disposizioni inibitorie o limitative dettate a tutela di edifici e contesti di pregio architettonico;
- e) nuova costruzione, nell'ambito della quale sono compresi:
 - ampliamento funzionale (definito al successivo comma 2);
 - ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti (definiti al successivo comma 3)
 - completamento di tessuti edificati esistenti (definito al successivo comma 4)Gli interventi di nuova costruzione sono qualificati come “nuovo impianto” quando siano finalizzati all'edificazione e urbanizzazione di aree libere, mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- f) ristrutturazione urbanistica.

2) L'ampliamento funzionale è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum", in eccedenza agli indici edificatori, che aumenta l'ingombro volumetrico, o anche soltanto la superficie coperta dell'edificio per migliorarne le caratteristiche prestazionali e, ove occorra, per adeguarlo a specifici standard normativi. Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia, compresi quelli demoliti e ricostruiti, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle norme specifiche di area, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) può essere eseguito solo successivamente o contestualmente all'avvenuta saturazione delle

- capacità edificatorie realizzabili sul lotto con intervento non convenzionato;
- b) fatte salve specifiche disposizioni dettate per singoli edifici o aree, l'ampliamento funzionale è ammesso fino al 20% della superficie utile esistente all'interno di un ambito pertinenziale unitario, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di approvazione della variante strutturale n. 2;
 - c) devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini (ex articolo 19), dalle strade, dalle altre infrastrutture (ex articoli 21 e 45) e dagli altri elementi territoriali vincolati;
 - d) i progetti degli ampliamenti devono documentare compiutamente i criteri che hanno orientato le scelte compositive, che, a seconda dei casi, possono condurre a interventi di tipo mimetico, in continuità stilistica con la preesistenza, o, viceversa, a interventi dichiaratamente discrepanti; in ogni caso, l'eventuale realizzazione di corpi di fabbrica indipendenti deve essere adeguatamente giustificata in sede progettuale, sotto il profilo funzionale e compositivo.
- 3) Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, o la realizzazione di volumi interrati. Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato. Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni specifiche delle presenti Norme per le varie aree di P.R.G. e sono soggetti ad atto autorizzativo. Fanno eccezione gli interventi su opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n°42/2004, che sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività.
- 4) Gli interventi di completamento consistono nell'edificazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate come l'edificazione su lotto libero all'interno di un frazionamento già in atto alla data di adozione delle presenti Norme ovvero, in applicazione degli indici di edificabilità di zona, su lotto reso libero in seguito a demolizione delle preesistenze.
- 5) Il cambio di destinazione d'uso è un intervento autonomo, che può associarsi a qualsiasi degli interventi edilizi di cui al comma 1); è finalizzato a modificare l'utilizzo di un'unità immobiliare o di un immobile, attribuendo, a più del 50% della superficie utile lorda, una classe o una sottoclasse di destinazione d'uso diverse da quelle preesistenti; tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici, con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e con le condizioni di pericolosità idraulica e geologica, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) il passaggio dall'una all'altra delle classi di destinazione d'uso principali definite dall'articolo 8 della LR 19/1999 costituisce intervento di rilevanza urbanistica ed è pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire o SCIA alternativa, a prescindere dalla contestuale esecuzione di opere edilizie, fatti comunque salvi i disposti dell'articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977;
 - b) il passaggio tra le sottoclassi di ciascuna delle classi di destinazione d'uso principali non ha rilevanza urbanistica ed è soggetto alla medesima modalità abilitativa prevista per le opere edilizie con le quali è effettuato; sono comunque fatti salvi i disposti dell'articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977;
 - c) il riuso di vani accessori o rustici interni a un edificio o all'ambito pertinenziale del medesimo, al fine di adibirli a utilizzi omogenei a quelli del fabbricato principale costituisce intervento di ristrutturazione edilizia e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 6) Le norme di area o altre disposizioni particolari possono imporre specifiche restrizioni o condizioni attuative degli interventi edilizi; tali prescrizioni, ancorché limitative dell'operatività ammessa per ciascun tipo di intervento, non configurano fattispecie diverse da quelle univocamente definite all'articolo 3 del DPR 380/2001, ma sono dettate a tutela della sicurezza idraulica e geologica o di valenze architettoniche e paesaggistiche.

Art.9 - Manutenzione ordinaria

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.10 - Manutenzione straordinaria

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.11 - Restauro e risanamento conservativo

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.12 - Ristrutturazione edilizia

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art. 12 bis - Ristrutturazione edilizia

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.13 - Mutamento di destinazione d'uso

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.14 - Demolizione

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.15 - Ristrutturazione urbanistica

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.16 - Completamento

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.17 - Ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.18 - Nuovo impianto

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.18 bis – Sostituzione edilizia

Stralciato con la Variante Strutturale n.2

Art.19 – Definizione di parametri edilizi ed urbanistici

Per le aree e sub-aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono prevalenti le norme del Regolamento Edilizio, tuttavia il P.R.G. stabilisce tutti o parte dei seguenti parametri edificatori:

1. l'indice di densità territoriale;
2. l'indice di densità fondiaria;
3. il rapporto di copertura;
4. i limiti di altezza;
5. i limiti di confrontanza;
6. il distacco dai confini di proprietà;
7. gli allineamenti di fabbricazione;
8. gli standards urbanistici;

1. L'INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE si esprime in mc di volumetria (residenziale e direzionale-commerciale) per mq. di superficie territoriale assoggettata a S.U.E.

Per "superficie territoriale" si intende la superficie della porzione di territorio su cui si estende il S.U.E. comprensiva delle aree destinate dal P.R.G. ovvero dal S.U.E. a strade e servizi sociali.

2. PER DENSITÀ FONDIARIA si intende la quantità di edificazione che grava su ogni mq. di superficie del lotto edificabile.

Per “lotto edificabile” in presenza di S.U.E. si intende la porzione di area risultante dalla lottizzazione condotta all’interno del S.U.E., al netto delle aree destinate a strade e servizi sociali.

Per “lotto edificabile” in presenza di intervento diretto si intende il lotto in proprietà, catastalmente definito, al netto delle aree per strade e servizi sociali esistenti e/o previste dal P.R.G.

La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato o complesso di fabbricati e destinata alla fruibilità degli abitanti dei fabbricati stessi.

L’altezza dell’edificio è misurata come da Regolamento Edilizio.

Nel calcolo del volume emergente devono essere compresi gli avancorpi (bovindi, verande e simili), ed esclusi i porticati, i pilotis, gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico e le sovrastrutture tecniche (torri di scale, camini esalatori, ecc. ecc.).

Sono computati nel volume emergente i bassi fabbricati con l’eccezione dei bassi fabbricati seminterrati che non emergono all’estradosso più di m 0,80 dal piano di campagna sistemato.⁽¹²⁾

Sono computati nel volume emergente i bassi fabbricati con l’eccezione dei bassi fabbricati seminterrati che non emergono all’estradosso più di m 0,80 dal piano di campagna sistemato.⁽¹²⁾

La densità fondiaria nelle aree di completamento (B e Bi) fissata nelle presenti Norme si applica solo negli interventi diretti e serve per quantificare la volumetria edificabile. Nelle stesse aree in presenza di S.U.E. la densità fondiaria da verificare sui singoli lotti non può superare 1,5 mc/mq. La densità fondiaria nelle aree di nuovo impianto (C e PEEP) ha il solo scopo di verificare la volumetria edificabile sui singoli lotti, così come questi risultano dallo studio dello strumento urbanistico esecutivo.

3. IL RAPPORTO DI COPERTURA è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l’area del lotto edificabile come definito al precedente punto 2.

La “superficie coperta” è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (comprese tettoie e bassi fabbricati anche parzialmente interrati) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettino per oltre m 1,20 dal piano verticale del prospetto.

4. IL LIMITE DI ALTEZZA dei fabbricati è l’altezza massima assoluta che si può raggiungere nell’edificazione. L’altezza massima deve essere misurata sull’asse del prospetto, a partire dalla quota media del sedime stradale o del piano di utilizzo ⁽¹²⁾ fino all’intradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile per gli edifici residenziali, ovvero al punto più alto della costruzione per gli edifici a diversa destinazione (escluse antenne televisive, ponti radio, torrette di camini, di esalatori, di ascensori, fregi pubblicitari per i quali l’altezza massima assoluta è fissata in m 21). Sono fatte salve le disposizioni particolari dell’art.28 per le sub-aree D02, D03, D04.

5. IL LIMITE DI CONFRONTANZA rappresenta la distanza minima consentita fra i fabbricati e si misura ribaltando il piano verticale contenente la massima altezza della fronte del fabbricato da costruire o da trasformare, misurata come descritto al precedente punto 4.

Per il limite di confrontanza si fa riferimento al Regolamento Edilizio ed alla L.R. 20/2009 e s.m.i..

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dal Regolamento Edilizio e dall’art. 9 del D.M. 2.4.68 n.1444. La confrontanza non viene richiesta nel caso in cui i fabbricati siano collegati tra loro con porticati continui, che abbiano una profondità non inferiore a m 2,5.

6. IL DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ rappresenta la distanza minima dai confini, del perimetro del fabbricato (sporti inclusi) da costruire o da trasformare. Essa si misura trac-

⁽¹²⁾ Per piano di utilizzo, si intende, per tutte le aree di P.R.G.C., quello del piano di campagna naturale. Nel caso di riporti di terreno, la cui pendenza non superi il 3% con un massimo di mt. 1,20 rispetto alla quota del piano stradale che dà accesso al lotto - il piano di utilizzo è dato dal piano di campagna naturale a sistemazione avvenuta.

⁽¹²⁾ Per piano di utilizzo, si intende, per tutte le aree di P.R.G.C., quello del piano di campagna naturale. Nel caso di riporti di terreno, la cui pendenza non superi il 3% con un massimo di mt. 1,20 rispetto alla quota del piano stradale che dà accesso al lotto - il piano di utilizzo è dato dal piano di campagna naturale a sistemazione avvenuta.

ciando la perpendicolare alla linea di confine in corrispondenza del punto del fabbricato più vicino al confine stesso. In presenza di sporti (balconi e cornicioni esclusi) che superino la profondità di m 0,50 oltre il filo di fabbricazione, la distanza dai confini si misura a partire dagli sporti stessi. Fatte salve le norme sui limiti di confrontanza e sugli allineamenti stradali nonché distanze diverse fissate dalle presenti Norme per le singole aree e sub-aree di P.R.G., il distacco dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato (misurata come descritto al precedente punto 4) con un minimo di m 5,00, salvo diverse prescrizioni di dettaglio previste dalla variante strutturale.

Per i porticati tale distanza va misurata dal punto più esterno dei pilastri che li sostengono.

Per le costruzioni sotterranee il distacco dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a m 1,50 se la costruzione non viene realizzata a confine.

Per costruzione sotterranea si intende un manufatto interrato il cui estradosso di copertura sia a quota inferiore a m 0,80 dal piano di campagna sistemato. Quando detta quota risulta superiore a m 0,80 non si tratta più di costruzione sotterranea ma bensì di basso fabbricato al quale si applicano le specifiche norme.

È ammessa la costruzione a confine o a cavallo nei seguenti casi:

- a) accordo scritto fra i proprietari confinanti;
- b) progettazione unitaria da parte dei due proprietari confinanti per la costruzione in aderenza, da effettuarsi anche in tempi diversi;
- c) preesistenza di parete o porzione di parete senza finestre in aderenza, limitatamente alla sagoma della parete stessa salvo che, per la parte eccedente la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui alla lettera a).

7. ALLINEAMENTO DI FABBRICAZIONE. È così definito l'arretramento minimo dei fabbricati dal ciglio stradale.⁽¹³⁾ In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione previsti dal P.R.G. indicati nella cartografia ovvero precisati nella parte II delle presenti Norme. In difetto delle suddette indicazioni specifiche si richiamano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.4.92 n.285 e succ.mod.) e del suo Regolamento di attuazione (DPR 16.12.92 n.495 modificato dal DPR 26.4.93 n.147).

Sempre in difetto delle suddette indicazioni specifiche, nella parte urbana del territorio si dovrà tener conto delle disposizioni di cui al 2° comma dell'art.9 del D.M. 2.4.68 n.1444.

In determinate aree il P.R.G. prescrive il rispetto dell'allineamento in atto. In questo caso non si tratta di un arretramento minimo ma di una vera e propria linea di edificazione di cui il Comune è tenuto ad accertare l'esistenza e, ove non sia chiaramente definita, a fissarla prima del rilascio **del titolo abilitativo**.

8. GLI STANDARDS URBANISTICI rappresentano la dotazione minima di aree per i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commisurata ai diversi tipi di insediamento:

- residenziale
- produttivo (industriale e/o artigianale)
- direzionale-commerciale

Ai sensi dell'art.21 della L.U.R. tali standard sono così stabiliti:

- **insediamenti residenziali**: 25 mq per abitante insediato o insediabile;
- **insediamenti produttivi**: 20% della superficie territoriale dell'area interessata dagli insediamenti stessi nel caso di interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica; 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dagli insediamenti **da mantenere, ristrutturare e ampliare (per interventi di nuova costruzione)**; nel caso di ampliamento non si possono considerare nelle cessioni aree già dismesse antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.C. vigente. Nel caso di nuova costruzione la superficie da dismettere dovrà essere rapportata all'utilizzo della capacità edificatoria realizzata.

⁽¹³⁾ Si definisce "ciglio" della strada in area di insediamento, la linea limite della sede viabile e quella dei marciapiedi rialzati o a raso, a meno che sia reperibile il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

- insediamenti direzionali-commerciali: 100% della superficie lorda di pavimento per gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica;
80% della superficie lorda di pavimento per interventi di **ampliamento e cambio di destinazione d'uso** su fabbricati esistenti;
di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici.

I suddetti standards devono essere verificati in sede di S.U.E. ovvero nella formazione del P.P.A. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui sopra, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo **le disposizioni regionali in materia**, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto **calcolato** per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a:
a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1977, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.

Per il calcolo degli abitanti negli insediamenti residenziali il P.R.G. fissa i seguenti indici abitativi:

Centro Storico	180 mc/vano
Aree di completamento B01, B02, B07, B08, B09	125 mc/vano
Aree nuove di completamento B01n, B04n, B05n, B06n, B07n, B09n	125 mc/vano
Aree di completamento B03, B04, B05, B06	105 mc/vano
Aree di completamento Bi1, Bi2, Bi3	110 mc/vano
Aree di nuovo impianto C	100 mc/vano
Aree di nuovo impianto C12n, C13n, C14n, C16n, C18n, C19n, C20n, C21n, C24n	100 mc/vano

ed assume l'indice di affollamento di 1 abitante/vano.

Per superficie lorda di pavimento (SLP) relativa agli insediamenti direzionali-commerciali si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i locali e ambienti chiusi da ogni lato (al lordo delle murature di tamponamento e delle tramezzature) a qualunque uso destinati. Sono esclusi dal calcolo:

- i bassi fabbricati in superficie e seminterrati fino a 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria, purché non adibiti a deposito o magazzino;
- i locali interrati destinati ad autorimesse private e i locali di sgombero;
- le centrali tecnologiche, cabine di trasformazione elettrica e simili;
- i vani degli ascensori, dei montacarichi e degli impianti tecnologici e relativi accessori.

Art.19 bis – Definizione di parametri edilizi ed urbanistici

La superficie lorda di pavimento relativa agli insediamenti direzionali-commerciali si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i locali e ambienti chiusi dal almeno tre lati.

Art.19 ter – Rinvio alle disposizioni del Regolamento Edilizio

I parametri edilizi contenuti nelle N.T.A. del PRGC vigente, conservano la loro efficacia esclusivamente per i Permessi di Costruzione e le Denunce di Inizio di Attività Edilizia, i cui lavori sono in corso, e per i Permessi di Costruzione e le DIA, che saranno richiesti in attuazione delle previsioni di Piani Esecutivi Convenzionati, approvati e vigenti, precedentemente alla data di adozione della presente Variante Strutturale al PRGC vigente.

Tutti i parametri edilizi contenuti nelle N.T.A. del PRGC vigente, riguardanti argomenti disciplinati dal Regolamento Edilizio, sono abrogati e sostituiti da quelli previsti dal Regolamento Edilizio approvato.

Art.20 – Bassi fabbricati e tettoie, PRGC vigente

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a m 3,00 misurata dal piano di campagna sistemato fino all'estradosso della copertura in caso di tetto piano e fino alla linea di imposta in caso di tetto a falda (inclinazione max delle falde 27°) e che vengono destinate a servizi con esclusione dell'abitazione. I bassi fabbricati costituiscono pertinenza del fabbricato principale.

I bassi fabbricati (con l'eccezione di cui al quart'ultimo comma del punto 2 dell'art.19) sono computati nel volume emergente.

Il proprietario confinante può costruire in aderenza se costruisce un basso fabbricato alto fino a m 3,00, in caso contrario deve rispettare la distanza dai confini prescritta per l'area o sub-area di appartenenza.

Sono considerate tettoie ad uso agricolo e di sgombero quelle costruzioni aventi almeno un lato aperto, che si elevano per un'altezza non superiore a m 4,00 misurata dal piano di campagna sistemato, al punto più alto della copertura e che sono destinate esclusivamente ad usi agricoli.

Tali tettoie non sono computate nel volume emergente ma devono rispettare i parametri edificatori propri dell'area in cui vengono costruite (allineamenti di fabbricazione compresi).

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero aventi altezza fino a m 3,00 possono essere costruite a confine: quando superano tale altezza la distanza dai confini deve essere almeno uguale alla loro altezza.

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero esistenti che hanno altezza anche maggiore di m.4,00 possono essere utilizzate esclusivamente come locali di servizio della residenza (deposito, lavanderia, stenditoio, autorimessa).

Art.20 bis – Bassi fabbricati e tettoie

La Variante Strutturale al PRGC individua le tettoie esistenti, alla data del 31.12.2004, le equipara ai bassi fabbricati, ai fini della confrontanza fra edifici.

I bassi fabbricati, esistenti alla data del 31.12.2004, sono considerati tali quando la loro altezza media, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non supera m 3,50.

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero, esistenti alla data del 31.12.2004 possono essere utilizzate secondo le prescrizioni del PRGC vigente, mediante chiusura perimetrale.

È ammessa la costruzione, "una tantum" di tettoie aperte (salvo eccezioni costituite da pareti preesistenti su parte del perimetro) ad uso autorimessa, per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 15,00, per ogni unità immobiliare residenziale accatastata o identificabile, in sede di regolare atto autorizzativo negli interventi edilizi in corso, al 31.12.2004, in tutte le zone di **completamento** del piano vigente. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e caratteristiche di materiali congruenti con il contesto ambientale in cui si inseriscono.

Per il Centro Storico si richiama la disciplina speciale dell'articolo 24 delle presenti norme.

La copertura di bassi fabbricati e tettoie esistenti può essere adibita a terrazzo, nel rispetto del Codice Civile, purché tale sistemazione, riguardo a materiali di pavimentazione, parapetti, ringhiere o eventuali ulteriori elementi di arredo, risulti coerente con i caratteri morfotipologici degli edifici adiacenti e del contesto urbano, con particolare attenzione all'ambito di Centro Storico.

Art.20ter – Rustici in centro storico

Le Tavole 5b e 5d identificano a titolo puramente indicativo i fabbricati ancora riconoscibili come volumi rustici, a prescindere dalle loro eventuali trasformazioni subite in epoca recente. Tale identificazione non costituisce presupposto per il riconoscimento dei rustici ai fini dell'articolo 7 della L.R. 16/2018 e non determina prescrizioni ulteriori rispetto a quelle relative ai tipi di intervento ammessi e disciplinati dall'articolo 24 delle presenti norme.

Art.21 – Sedimi viari e fasce di rispetto

Il P.R.G. definisce “sedime viario” la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili). I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo, utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa. Sono considerati di progetto quei sedimi viari che sono individuati come nuovi tracciati stradali e/o ampliamento di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G.

Il P.R.G. non considera fra i sedimi viari quelli che appartengono a strade consortili e le strade private.

A norma dell'art.27 della L.UR. il P.R.G. prevede per i sedimi viari esistenti e/o in progetto, che ricadono nella parte rurale del territorio, adeguate fasce di rispetto e ciò indipendentemente dal fatto che dette fasce risultino o meno raffigurate nella cartografia.

La profondità delle fasce di rispetto in territorio rurale si misura a partire dal confine stradale cioè dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

All'interno dei centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs 285/92 sono consentiti, interventi di nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto riportata in cartografia di PRGC a condizione che:

- la strada a cui la fascia di rispetto si riferisce abbia almeno una larghezza minima di m 7 per la zona B e m 8 per la zona C con la presenza o previsione di un marciapiede di larghezza minima di m 1,5;
- non modifichi l'allineamento in atto della strada in questione, tenendo anche conto di preesistenti fabbricati all'interno della suddetta fascia.

Nelle zone destinate ad attività produttiva gli interventi di nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto sono consentiti a condizione che la strada cui la fascia di rispetto si riferisce abbia almeno larghezza di mt. 11,00 e un marciapiedi, esistente o previsto, di larghezza minima di mt. 2,00 su un lato nel rispetto dei disposti del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

All'esterno dei centri abitati gli interventi comportanti ampliamento planimetrico degli edifici esistenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Quando dette aree hanno una profondità compresa fra m 0 e m 5 non sono consentite recinzioni e non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m 0,50 dal filo di fabbricazione; in tal caso, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, è possibile proseguire le recinzioni esistenti, realizzate prima dell'adozione del P.R.G.C. (19 Marzo 1990), comprese tra il ciglio del sedime stradale (con eventuale marciapiede) ed il limite della fascia di rispetto.

Le aree di arretramento destinate a verde privato (con l'eccezione di cui al precedente paragrafo) possono essere recinte secondo le indicazioni che saranno fornite di volta in volta dal Comune.

Per le strade di sezione utile fra m 11 e m 8 la recinzione potrà seguire il ciglio stradale; se non esiste marciapiede la distanza minima richiesta per la recinzione è di m 1,50.

Per le strade aventi sezione inferiore a m 8,00 la recinzione dovrà essere collocata in modo da garantire una sezione netta utile della strada non inferiore a m 8,00 (eventuali marciapiedi esclu-

si).

Nelle fasce di rispetto in territorio agricolo è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante. Questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a m 10,00 e sempre a titolo precario.

Per i fabbricati rurali esistenti in dette fasce di rispetto sono consentiti interventi di categ. a), b), c) e d) con l'avvertenza che l'eventuale occupazione di aree libere necessaria per effettuare gli interventi di nuova costruzione, deve avvenire sul lato opposto a quello del sedime viario da salvaguardare.

Lungo le linee ferroviarie il P.R.G. impone una fascia di rispetto di m 30 all'interno della quale si richiamano le disposizioni degli articoli 40, 42, 49, 52, 54 del Titolo III del D.P.R. 11.7.80 n.753 "nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. Attività di terzi in prossimità delle ferrovie".

Le strade consortili e private sono assimilate, ai fini del presente articolo, ai lotti di terreno liberi e per questo motivo sono soggette al rispetto delle distanze dai confini anziché a quelle dai cigli stradali stabiliti dalla legislazione vigente o precisati dal P.R.G.

È sempre in facoltà del Comune in relazione a problemi di circolazione e di traffico, stabilire norme diverse per predetti tipi di strade, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle fasce di rispetto delle strade comunali è consentito realizzare soltanto interventi che non pregiudichino l'ampliamento della infrastruttura pubblica, quali rampe, muri, ecc..

La distanza degli edifici dal ciglio stradale, fatta eccezione per i casi elencati nell'art. 21 – 7° capoverso, non dovrà essere inferiore a m 5,00.

Art.21 bis – Previsioni viabilistiche del PTC2

Le tavole di PRG (Variante Strutturale n. 2) riportano a titolo indicativo il tracciato dei percorsi ciclabili previsti dal PTC2, la cui esatta collocazione dovrà essere definita in sede attuativa.

Sempre in recepimento di quanto previsto dal PTC2 è riportato il corridoio infrastrutturale relativo all'intersezione tra la rotonda Ponticelli e la SS n. 29 di Trofarello; le aree comprese all'interno di tale corridoio non sono gravate da vincolo espropriativo, ma qualunque trasformazione del suolo deve essere preventivamente concertata con il Servizio Viabilità della Città Metropolitana di Torino. La vigenza di tali previsioni è legata a quella del PTC2, salvo che venga confermata da successivi strumenti di pianificazione territoriale.

Art.22 – Caratteristiche delle nuove strade

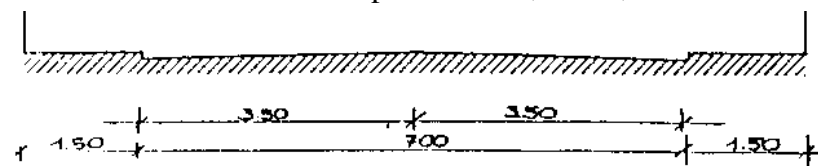
Le dimensioni e tutte le caratteristiche tecniche delle strade pubbliche e/o private che hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici, dovranno essere determinate in sede di progetto tenendo conto della loro funzione, della intensità del traffico locale, delle tipologie e volumetrie degli edifici cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

Il progetto delle nuove strade veicolari deve comunque rispondere alle seguenti caratteristiche minime:

1. Strade in aree di completamento:

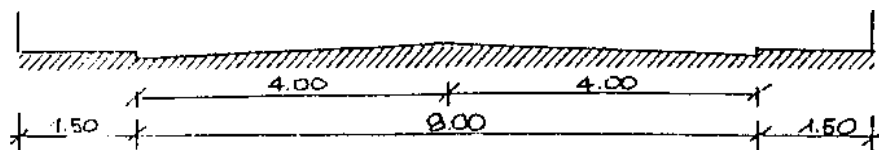
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi: m 7,00

- sezione minima dei marciapiedi m 1,50 + 1,50



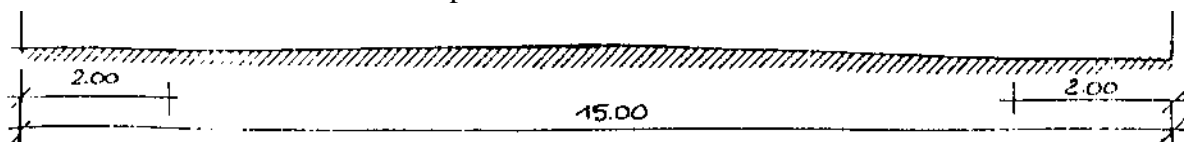
2. Strade in aree residenziali di nuovo impianto ed in aree per attrezzature e servizi di interesse generale e/o comunale:

- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi: m 8,00
- sezione minima dei marciapiedi m 1,50 + 1,50
- pendenza massima 12%



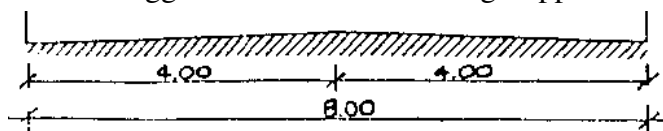
3. Strade in aree per insediamenti industriali ed artigianali:

- sezione minima utile della carreggiata da misurarsi fra le opposte recinzioni: m 15,00
- sezione minima di eventuali marciapiedi m 2 + 2

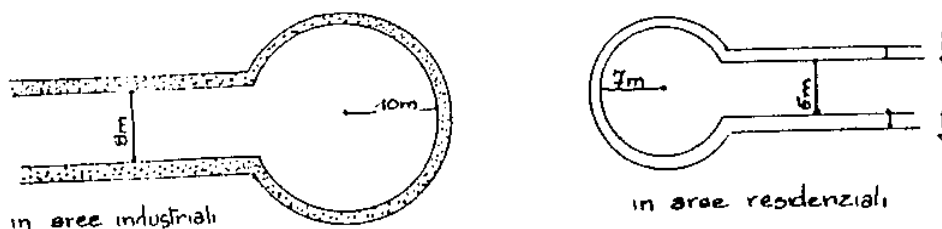


4. Strade in aree agricole

- sezione minima utile della carreggiata da misurarsi fra i cigli opposti: m 8,00



- Tutte le strade veicolari a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a m 14,00 misurati fra i fili interni dei marciapiedi.



- Le strade pubbliche e/o private dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate di impianto di illuminazione e, ove occorra, della relativa canalizzazione.
- Per le eventuali difformità inerenti la larghezza delle strade riportate negli elaborati grafici del P.R.G.C. e nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono sempre le dimensioni viarie riportate nel seguente articolo.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, quando sia dimostrato che l'allineamento generale consente solo il minimo di 8 m, si potrà derogare dalle dimensioni indicate nelle planimetrie di piano e nel presente articolo.

Art.23 – Sistemazione delle strade private esistenti

La sistemazione di una strada privata aperta al pubblico passaggio o comunque asservente più di un edificio (esclusi i bassi fabbricati) deve essere autorizzata dal Comune in base ad un progetto che tenga conto delle disposizioni di cui al precedente art.22.

Il Comune ha facoltà di richiamare i proprietari inadempienti alla esecuzione delle opere di manutenzione che eventualmente non venissero fatte con diligenza e tempestività, ed in caso di ulteriore inadempienza, provvedere in conformità della legge e delle disposizioni in merito vigenti.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai Consorzi per le strade vicinali.

PARTE SECONDA: NORME DI CARATTERE SPECIALE

Art.24 – Edificabilità nel Centro Storico

Il P.R.G. riconosce l'intero Centro Storico (come delimitato in cartografia) come "zona di recupero" di cui all'art.27 della legge 457/78 e succ. modif. e dell'art.24 della L.U.R.

La tavola di PRG **5d** "Centro storico: interventi edilizi ammessi" in scala 1:1.000 definisce per ciascun edificio le possibilità di intervento, con riferimento alle definizioni dell'articolo 8 delle presenti N.T.A. e nell'osservanza delle ulteriori prescrizioni del presente articolo.

Modalità di intervento edilizio ammesse

A) Restauro e risanamento conservativo

1. Previsto per edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e per quelli di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico, riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977:
 - Chiesa Parrocchiale Santi Vincenzo e Anastasio;
 - Chiesa della Confraternita dello Spirito Santo;
 - Torre campanaria (ex torre-porta detta "stellina") di ingresso dell'antico borgo;
 - Asili Riuniti di Cambiano e Gribaudo;
 - Edificio civile localizzato in Corso Onorio Lisa, n. 3 (cellula edilizia n. 213);
 - Edificio civile localizzato in Corso Onorio Lisa, n. 10 (cellula edilizia n. 144);
 - Edificio civile localizzato in Piazza Squassino, interno n.5a (cellula edilizia n. 217).
2. L'intervento deve essere finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

B) Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali

1. Prevista per edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana e riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **5d**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative alla conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali. A titolo di adeguamento funzionale, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono consentiti incrementi di superficie utile con recupero sia di locali interrati, per usi compatibili con le norme igieniche, sia di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti; l'eventuale riuso degli androni è ammesso esclusivamente per destinazioni commerciali o per collocare scale ed elementi distributivi, con l'obbligo di mantenere inalterata la geometria dei portoni di ingresso, che possono essere tamponati con serramenti vetrati posizionati sul filo interno della muratura. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi o per l'integrità di orizzontamenti interni di pregio; in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.

3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

C) Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico

1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **5d**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita limitando il ricorso alla demolizione con ricostruzione, ai soli casi di documentata inadeguatezza strutturale o grave compromissione formale degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; in ogni caso, qualora la demolizione risulti necessaria, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare, in linea di massima, la sagoma preesistente, fatte salve le modifiche strettamente necessarie al conseguimento di migliori requisiti strutturali, energetici e formali; in particolare sono consentiti, in aggiunta agli adeguamenti igienico-funzionali previsti per i fabbricati di cui al punto B), anche modeste sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo della copertura, comunque non superiori a 60 cm (nel rispetto dei disposti di cui al punto D, 2., a)), ed eventuali interventi di ricomposizione volumetrica e formale dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti; tali interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali modifiche di sagoma e incrementi di SLP comunque non superiori al 10% di quella esistente.

La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.

3. L'abilitazione edilizia è diretta fatti salvi i disposti dell'articolo 2 bis comma 1ter del DPR 380/2001; nel caso di demolizione con ricostruzione con intervento diretto deve essere comunque sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

D) Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente punto C), ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un migliore utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato di PRG **5d**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente punto C), sono consentiti, a seconda dei casi, gli ulteriori interventi di nuova costruzione per ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
 - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo, in assenza di diverse disposizioni dettate per singoli casi dalle "prescrizioni specifiche" del presente articolo, non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini

abitativi, fatti salvi i disposti dell'articolo 6 della LR 16/2018; tale intervento può essere effettuato in deroga all'indice fondiario e ai limiti di altezza, mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;

b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, nel rispetto di quanto eventualmente disciplinato per specifiche situazioni dalle "prescrizioni specifiche" del presente articolo, deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;

c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);

In caso di demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.

3. L'abilitazione edilizia è diretta, fatti salvi i disposti dell'articolo 2 bis comma 1ter del DPR 380/2001, ma, nel caso di intervento diretto, deve essere comunque sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

E) Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale

1. Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per posizionamento nel tessuto urbano, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **5d**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata a un migliore inserimento nel contesto, nel rispetto delle eventuali prescrizioni particolari dettate per singoli edifici, in calce al presente articolo.

3. L'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato per ricostruzioni fino alla concorrenza del volume preesistente, purché non venga superata la densità fondiaria di 5 mc/mq; qualora la ricostruzione del volume preesistente superi tale limite, l'intervento è subordinato a Piano di Recupero. Le convenzioni devono disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2), della LR 56/1977, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti.

F) Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.

2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato **5d**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 20 e 20bis delle presenti N.T.A., i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo

il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/68.

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

G) Integrazione pertinenziale

1. Prevista all'interno degli ambiti pertinenziali degli edifici per la costruzione di locali interrati e di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui agli articoli 20 e 20 bis delle N.T.A., all'interno di cortili o ambiti pertinenziali agli edifici esistenti.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni degli articoli 20 e 20 bis delle N.T.A., è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di $IC = 30\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, oltre a strutture aperte, manufatti per l'arredo dei giardini e locali interrati nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc di volumetria esistente di cui costituiscono pertinenza. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente alle situazioni di dimostrata impossibilità di riuso di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/68. L'estradosso dei locali interrati deve essere sistemato in coerenza con il contesto dell'area cortilizia o pertinenziale.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia e diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

H) Interventi specifici per la riqualificazione paesaggistica di edifici discrepanti

1. Previsti per attenuare l'impatto dell'edificio plurifamiliare (degli anni 1960/70) prospiciente la Piazza Grosso, che, per dimensione e connotati formali, emerge dal tessuto edilizio come elemento di frattura e di detrazione qualitativa della scena urbana.
2. Il progetto di riqualificazione, da abilitarsi con permesso convenzionato, deve individuare i più opportuni interventi per attenuare gli impatti determinati dall'edificio, che possono consistere nella rielaborazione formale delle facciate e nella sistemazione degli spazi ad esse antistanti, con ricorso a nuovi materiali e colori, ed eventualmente con l'introduzione di nuovi elementi architettonici e strutturali, massimizzando, ove possibile, l'inserimento del verde, sulle coperture, su balconi e terrazzi, sulle facciate. Nell'ambito di tale progetto, al fine di agevolare la sostenibilità economica degli interventi, è possibile definire anche eventuali ampliamenti degli edifici, relativi principalmente ai terrazzi, purché adeguatamente integrati nel progetto complessivo di riqualificazione. Prima dell'approvazione di tale progetto, sull'edificio sono ammessi unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I) Facciate da sottoporre a restauro

1. L'elaborato **5d** individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardati nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono.
2. Per il restauro di tali facciate, ove esse presentino ammaloramenti o alterazioni, il progetto deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie costruttive congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.
3. Il regolamento edilizio comunale può definire con maggiore dettaglio i criteri operativi per gli

interventi di recupero e le modalità di restauro.

L) Facciate da sottoporre a revisione compositiva

1. L'elaborato **5d** individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:
 - qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
 - ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, murature, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.
2. La sezione D dell'elaborato di PRG **5c** "Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale", evidenzia i caratteri architettonico-tipologici classificati come non coerenti con il contesto storico-ambientale del nucleo di antica formazione, fornendo una casistica degli elementi che devono essere oggetto degli interventi di revisione formale e compositiva.

M) Facciate prive di prescrizioni di intervento

Anche le facciate per le quali l'elaborato **5d** non prescrive interventi di restauro né di riqualificazione debbono essere comunque oggetto di particolare attenzione, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, al fine di individuare gli elementi di pregio, da conservare, e quelli incongrui, da eliminare o sostituire. Per gli eventuali interventi di ricomposizione dei prospetti interni ai cortili, ove necessario, si richiamano le facoltà di intervento previste ai precedenti punti B), C) e D).

Le esemplificazioni proposte nell'elaborato **5c** devono essere assunte quale criterio orientativo per la salvaguardia delle componenti tipologiche pregevoli e per la correzione degli elementi di incoerenza formale.

Prescrizioni attuative particolari

Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli articoli 41bis e 43 della LR 56/1977 o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intera cellula, anche se frazionata in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del DLGS 42/2004, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella Tavola **5d** (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenti non contemplate dalla regolamentazione di PRG, e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, che formula le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto,

esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Indirizzi di progettazione urbanistico-architettonica

L'elaborato di PRG 5c "Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale", cataloga le peculiarità tipologico-formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone sia i valori meritevoli di conservazione e riproposizione, sia gli elementi identificabili come disomogenei rispetto al contesto urbanistico dell'ambito del centro storico.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti (anche quando non recensiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali e/o trasformazioni dell'organismo edilizio.

L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Locale per il Paesaggio, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di nuovi corpi edilizi (anche nel caso di ampliamenti e di strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano la corretta integrazione nel contesto urbano.

Compresenza di usi civili e rurali

Salvo l'ipotesi di subentro nella conduzione dell'attività imprenditoriale in atto, non è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole; è fatta salva la situazione in atto alla data di adozione della variante strutturale n. 2 per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro. Per l'insediamento di nuove unità abitative, per l'ampliamento di quelle esistenti e per gli eventuali ampliamenti delle aziende agricole esistenti (ammissibili in ogni caso esclusivamente con riferimento a specifiche esigenze legate a adempimenti alle leggi di settore), devono essere rispettate le seguenti distanze:

- tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazioni omogenea, si applicano le norme di cui all'articolo 9 del DM 1444/68;
- tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): metri 20,00, derogabili fino a metri 10,00 con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari;
- tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima proprietà: metri 10,00.

- per tutti gli altri casi trovano applicazione le prescrizioni di cui all'art.32 delle presenti N.T.A.;
Alla cessazione delle attività esistenti è prevista la riconversione dei fabbricati per l'insediamento di funzioni urbane compatibili e complementari al contesto insediativo di riferimento, secondo le modalità definite alla successiva voce "Interventi di riconversione di fabbricati ad uso agricolo" del presente articolo.

Interventi di riconversione di ambiti e fabbricati ad uso agricolo

Gli interventi di riconversione di ambiti e fabbricati dismessi all'uso agricolo, relativi alle cellule edilizie 32, 36 e 57, sono da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato esteso a tutta la cellula edilizia di appartenenza, e sono vincolati al rispetto delle seguenti norme:

- a) devono essere demoliti i fabbricati per i quali la tavola 5d di PRG prevede l'intervento di "sostituzione edilizia di edifici minori e accessori", le cui volumetrie possono eventualmente es-

- sere recuperate nel rispetto di quanto definito al successivo punto g);
- b) è consentita la demolizione di fabbricati e strutture che, per tipologia, dimensioni e collocazione, siano ritenuti dal Comune incompatibili con il quadro urbano-paesaggistico del centro storico; è ammessa la demolizione di altri edifici ricadenti all'intero del perimetro della cellula esclusivamente se classificati come "privi di connotati architettonici significativi" alla tavola **5b** del PRG;
 - c) deve essere garantito il recupero, mediante interventi conservativi e di valorizzazione, degli elementi riconducibili alle peculiarità tipologico-formali individuate all'elaborato di PRG **5c** "Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale";
 - d) la densità fondiaria dell'area rigenerata non può superare quella in atto;
 - e) deve essere prevista la rimozione delle superfici impermeabili (con particolare riferimento a manti bituminosi e/o cementizi) presenti sugli ambiti di pertinenza, in favore di soluzioni che privilegino l'utilizzo di autobloccanti e spazi verdi, o che in ogni caso contribuiscano all'aumento dei valori di permeabilità del suolo e al controllo del microclima urbano;
 - f) avendo come obiettivo la riqualificazione del contesto urbano, non è consentito introdurre nei fabbricati esistenti le destinazioni d'uso previste per la rigenerazione urbana attraverso singoli cambi di destinazione d'uso effettuati in regime di edilizia libera o non convenzionata;
 - g) fermo restando il limite di cui al precedente punto c), il calcolo della quota volumetrica di possibile riedificazione, deve essere effettuato con riferimento ai seguenti parametri:
 - 1) il volume di edifici destinati a abitazione, uffici, laboratori per la trasformazione di prodotti agricoli o attività similari, che comportino stabile permanenza umana, può essere ricostruito al 100%, con le destinazioni d'uso ammesse agli articoli 33, punto 1) e 33bis delle presenti N.T.A.;
 - 2) il volume di stalle, depositi e fabbricati aziendali chiusi per almeno metà della superficie laterale (dato calcolato come prodotto della superficie coperta per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura) può essere ricostruito al 50%, con le destinazioni d'uso ammesse agli articoli 33, punto 1) e 33bis delle presenti N.T.A.;
 - 3) il volume di tettoie aperte e fabbricati chiusi su meno della metà della superficie laterale (dato calcolato come prodotto della superficie coperta per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura) può essere ricostruito al 25%, con le destinazioni d'uso ammesse agli articoli 33, punto 1) e 33bis delle presenti N.T.A.;
 - 4) la superficie coperta ammissibile è pari alla maggiore tra l'esistente e il 50%;
 - 5) l'altezza massima è fissata in metri 10,00, derogabile per nuovi corpi di fabbrica che proseguano allineamenti di falda di edifici esistenti più alti (e fatte salve eventuali prescrizioni dettate per specifici edifici);

Si richiamano, in quanto prevalenti (per la sola cellula n.36), le norme di cui alla nota **3** della sezione "prescrizioni specifiche per le cellule edilizie e/o per i singoli edifici", in calce al presente articolo.

Viabilità e trama urbana storica

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Devono essere in ogni caso salvaguardati i tratti della trama viaria storica connotanti l'impianto urbano.

Cortine murarie

Le tavole **5b** e **5d** di PRGC individuano le cortine murarie di antica costruzione che definiscono i margini delle cellule edilizie e della viabilità storica. Di tali murature è prescritta la conservazione in termini di posizionamento, continuità, altezza e qualità del paramento murario e dei rivestimenti; laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino; si fa riferimento in particolare ai muri di recinzione a parete piena, che devono essere resi ad intonaco civile in tinta oca, e di altezza tale da incorporare eventuali bassi fabbricati e tettoie.

Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi di accesso o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio, e devono essere limitati allo stretto indispensabile; in ogni caso gli ingressi devono essere archivoltati e chiusi con portone in legno massiccio di foggia tradizionale o inferriate in ferro forgiato.

Sono altresì oggetto di specifica tutela i segmenti dei muri in mattoni faccia a vista individuati dalla cartografia di PRGC lungo i tracciati di via Onorio Mosso, via Camillo Benso Conte di Cavour e via Della Chiesa, costituenti elemento identificativo del nucleo di più antica formazione dell'abitato.

Misure di tutela dei valori archeologici

Fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli all'interno dell'ambito individuato alla tavola **5d** di PRG come "a rischio archeologico", con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

Per l'esecuzione di lavori pubblici che comportino attività di scavo in qualsiasi area, si richiamano i disposti dell'articolo 25 del DLGS 50/2016 concernenti le procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico, fatte salve le eccezioni disposte dalla Circ. MIBACT n. 37 del 6/7/2017 per quanto riguarda l'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità.

Tutela del verde pubblico e privato

All'interno del centro storico il verde assume un imprescindibile valore estetico e ambientale. Devono essere pertanto preservate tutte le presenze arboree esistenti, sia nelle alberate pubbliche, sia nei giardini e parchi privati. Gli alberi che, per ragioni di sicurezza, fossero necessariamente da abbattere devono essere sostituiti con altri della medesima specie o di altra che risulti maggiormente idonea. La lastricatura di aree prative non è consentita se non per quanto strettamente indispensabile a realizzare camminamenti pedonali o parcheggi e deve essere comunque realizzata utilizzando manti semipermeabili. Al fine di incentivare l'incremento delle superfici verdi in centro storico il Comune può prevedere riduzioni dei contributi di costruzione per interventi di deimpermeabilizzazione e sistemazione a prato dei cortili, messa a dimora di alberi, realizzazione di verde pensile o verticale.

All'interno delle aree individuate nella tavola **5d** come "giardini" tutti gli alberi di alto fusto sono sottoposti alle tutele di cui all'articolo 7 della L 10/2013, così come gli individui vegetali identificati sulle tavole di PRGC come "filari alberati esistenti".

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui all'articolo 31bis delle presenti N.T.A..

Prescrizioni specifiche per le cellule edilizie e/o per i singoli edifici

Sulla tavola **5d** sono individuati, con un identificativo numerico **1** e un tratteggio di perimetrazione dell'ambito, le cellule edilizie e/o i singoli fabbricati per i quali sono definite le seguenti prescrizioni attuative di dettaglio:

- 1** Cellula edilizia n. 79: sono ammessi interventi edificativi (nel rispetto della tipologia a cortina dei luoghi) per una slp max di 150 mq, con piano di recupero soggetto a parere vincolante della Commissione ex articolo 91 bis della LR 56/1977.
- 2** Cellule edilizie 117-120: a fronte della completa demolizione dei fabbricati esistenti individuati come "non organici al tessuto storico" dalla tavola **5b** di PRG, è ammessa l'edificazione di un volume pari alla superficie coperta legittimamente esistente moltiplicata per un'altezza virtuale di m 3,00, da realizzarsi nel rispetto della sagoma riportata in cartografia; la manica edilizia può avere una altezza massima pari a m 11,00 per il tratto di fabbricato perpendicolare al tracciato di Vicolo Lucerne (fino a filo strada) e di m 7,50 per il tratto parallelo alla stessa viabilità; l'edificio deve essere progettato in coerenza con quanto evidenziato all'elaborato **5c** di PRG in merito alle componenti tipologico-architettoniche di riferimento. La porzione sud dell'ambito di intervento, per una superficie minima pari a mq 180,

deve essere sistemata a verde di arredo e parcheggio pubblico (con un numero di stalli non inferiore a 5). L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

- 3 Cellula edilizia n. 36: l'intervento di riconversione è vincolato alla demolizione del fabbricato che insiste lungo il lato sud dell'area di intervento (classificato tra gli edifici "non organici al tessuto storico") e al reperimento in fregio a via Cesare Battisti di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e verde di arredo (con una superficie minima pari a mq 200), previa demolizione della recinzione muraria esistente lungo la viabilità. La nuova recinzione di separazione tra l'area di parcheggio e la proprietà deve essere realizzata in conformità alle caratteristiche tipologiche rilevabili sulle "Cinte cortilizie in muratura" identificate sulle tavole di Piano.

Le volumetrie di nuova realizzazione devono essere collocate lungo la viabilità secondaria che corre lungo il margine meridionale della cellula; nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione del fabbricato a destinazione rurale costituente la testata della manica edilizia collocata lungo il confine settentrionale della cellula edilizia, il prospetto meridionale del volume di ricostruzione deve essere complanare alla facciata degli edifici limitrofi.

- 4 Cellula edilizia n. 18: al cessare dell'attività in atto, l'intervento di sostituzione edilizia ammesso sull'edificio localizzato lungo il confine meridionale della cellula, deve essere effettuato nel rispetto nei seguenti parametri e prescrizioni:

-completa demolizione della tettoia esistente lungo il prospetto nord del corpo di fabbrica attuale;

-altezza massima del nuovo corpo di fabbrica: m 11,00;

-riconfigurazione architettonica (o demolizione e ricostruzione) del basso fabbricato localizzato in fregio a via Francesco Gaude, con attenzione al contesto architettonico di riferimento per quanto riguarda tipologie costruttive e materiali; gli eventuali interventi sul muro di ambito cortilizio devono essere eseguiti nel rispetto di quanto definito alla precedente voce "Cinte cortilizie in muratura" del presente articolo;

-rimozione delle superfici cementizie presenti sugli ambiti di pertinenza, in favore di soluzioni che privilegino l'utilizzo di autobloccanti e spazi verdi, o che in ogni caso contribuiscano all'aumento dei valori di permeabilità del suolo e al controllo del microclima urbano.

- 5 Cellula edilizia n. 34: al cessare dell'attività in atto, l'intervento di sostituzione edilizia ammesso sull'edificio localizzato lungo il confine meridionale della cellula, deve essere effettuato nel rispetto nei seguenti parametri e prescrizioni:

-reperimento in fregio a vicolo Colombaro di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e verde di arredo (con una superficie minima pari a mq 40, con almeno 3 posti auto), in continuità con gli stalli di parcheggio attualmente esistenti;

-altezza massima del nuovo corpo di fabbrica: m 7,50;

-le volumetrie di nuova realizzazione devono essere collocate in continuità con la manica edilizia immediatamente a est, replicandone tipologia e orientamento della struttura di copertura e garantendo la complanarità delle facciate lungo vicolo Colombaro.

- 6 Cellula edilizia n. 113: al cessare dell'attività in atto, l'intervento di sostituzione edilizia ammesso sull'edificio localizzato lungo il confine settentrionale della cellula, deve essere effettuato nel rispetto nei seguenti parametri e prescrizioni:

-altezza massima del nuovo corpo di fabbrica: m 7,50;

-rimozione delle superfici cementizie presenti sull'ambito di pertinenza, in favore di soluzioni che privilegino l'utilizzo di autobloccanti e spazi verdi, o che in ogni caso contribuiscano all'aumento dei valori di permeabilità del suolo e al controllo del microclima urbano.

-le volumetrie di nuova realizzazione devono essere collocate entro la sagoma planimetrica dell'edificio esistente, replicando conformazione geometrica e orientamento delle strutture di copertura degli edifici limitrofi.

Art.25 – Edificabilità nelle aree di completamento

Gli interventi edilizi nell'area di completamento e relative sub-aree come delimitate in cartografia, devono essere finalizzati alla conservazione ed al miglioramento del tessuto edilizio esistente.

Il P.R.G. individua in cartografia due tipi di sub-aree:

- a destinazione prevalentemente residenziale (B02 e B08 di più antico impianto; B01, B03, B04, B05, B06, B07, B09 di più recente impianto);

- a destinazione prevalentemente artigianale, commerciale e terziaria (Bi1, Bi2, Bi3).

All'interno delle sub-aree il P.R.G. individua cellule edilizie "ordinarie" a destinazione residenziale e cellule edilizie "speciali" a destinazione produttiva, commerciale, agricola ovvero a destinazione mista (coesistenza della residenza con attività produttive e commerciali).

La sub-area B02 di più antico impianto si differenzia per la presenza di tipologie edilizie maggiormente connesse alla originaria struttura rurale. I progetti devono pertanto rispettare per forma e materiali i caratteri dell'edilizia in atto.

Nell'area di completamento e relative sub-aree sono fatti salvi i P.E.C. approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

L'eventuale trasferimento di capacità edificatoria tra lotti contigui di diversa proprietà, ove non sia già contemplato da convenzione ex artt. 45 e 49 comma 5 della L.R. 56/77, è subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari ex art. 2643 CC e alla verifica della densità fondiaria e del rapporto di copertura sull'area complessiva (cioè comprensiva del lotto di decollo e di quello di atterraggio), fermi restando i limiti di altezza e di distanza. I trasferimenti di capacità edificatoria residenziale non sono comunque ammessi verso le aree Bi.

A - Sub-aree B01 ... 09

Nei lotti di terreno edificati alla data del 31.12.2004, nel rispetto dei parametri di altezza, distanza, confrontanza e arretramento, definiti dal PRGC vigente, è ammesso comunque edificare oltre i parametri di capacità edificatoria, "una tantum" con un solo intervento, fino ad ulteriori mq 100 di superficie lorda di pavimento, moduli di mq 50, previa acquisizione e dismissione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a servizi, o porzione di essa, della superficie di mq 300 a modulo.

È ammessa anche la monetizzazione in luogo della dismissione.

Tale area verrà segnalata dall'Amministrazione Comunale in funzione dei programmi di intervento sui servizi che si intendono realizzare.

Le aree a servizi soggette a perequazione utilizzabili per l'edificazione aggiuntiva sono solo quelle indicate nell'apposita tabella allegata alle N.T.A. Esse potranno essere frazionate.

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

A1 - Nelle cellule edilizie ordinarie comprese nelle sub-aree B, il P.R.G. privilegia gli interventi di completamento al fine di massimizzare l'utilizzo delle infrastrutture primarie e secondarie esistenti. Perciò l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

a) sono ammesse con intervento diretto tutte le categorie di intervento elencate all'art. 8 fatta eccezione per **la ristrutturazione urbanistica e il nuovo impianto.**

b) I parametri edilizi da rispettare sono:

1. Densità fondiaria per interventi di **ristrutturazione edilizia**: in atto

2. Densità fondiaria per interventi di **nuova costruzione**:

sub-aree	B01 e B07	mc /mq	0,50
"	B03, B06, B08, B09	"	0,55
"	B02	"	0,60
"	B04	"	0,75
"	B05	"	0,90

3. Altezza massima per **interventi di nuova costruzione**: m 8,00 e 2 piani f.t.; **in eccedenza a tali limiti è consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti per un massimo di m 2,00** rispetto alla linea di imposta del 2° piano f.t.

4. Distacco dai confini: metà dell'altezza, minimo m. 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente del regolamento Edilizio.

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

5. Confrontanza: pari all'altezza con minimo m 10,00.

c) Negli interventi, **comportanti incremento di volume residenziale o per attività terziarie** dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria.

d) Le superfici, facenti parte del lotto fondiario delle cellule edilizie ordinarie n.25,26,27,28,29 ricadenti in zona B07 e n.165,166,167 ricadenti in zona B04, che in seguito alla variante parziale n.8 al P.R.G.C., non risultano più gravate dal vincolo di dismissione a sedime stradale o pista ciclabile, non potranno essere utilizzate a fini edificatori. Pertanto si prescrive che la capacità edificatoria delle suddette cellule rimanga invariata e corrispondente a quella in vigore precedentemente all'approvazione della variante parziale n.8.

Nelle cellule edilizie ordinarie n. 8 ricadente in zona "B04", n.79 ricadente in zona "B05" e n.13b ricadente in zona B06, a norma dei commi 1 e 7 dell'art. 4 della L.R. 16/2018, sarà consentito superare l'indice fondiario di zona per aumentare la volumetria nella misura massima del 20% dell'edificio esistente. Per l'immobile insistente sulla cellula edilizia ordinaria n. 8 ricadente in zona "B04", sarà consentita altresì una maggiore altezza rispetto alla massima consentita dal P.R.G.C., fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano, fatto salvo il principio del ribaltamento.

A2 - Nelle cellule edilizie speciali il P.R.G. conferma la destinazione in atto per le attività produttive con possibilità di trasformazione in attività residenziali e terziarie, prevede la trasformazione delle attività agricole in residenziali e terziarie.

Nelle cellule edilizie speciali a destinazione produttiva l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) sono ammesse con intervento diretto le categ. a), b), c) e d), **anche con cambio di destinazione d'uso** nonché modesti ampliamenti delle strutture esistenti (10% della superficie in atto e rapporto massimo di copertura pari a 1/3) per esigenze tecnico-funzionali degli impianti e/o per adeguamenti a specifiche discipline di settore sulla sicurezza delle attività; sono ammesse inoltre le chiusure delle tettoie esistenti, regolarmente licenziate o concesse o antecedenti all'anno 1942, esclusivamente per destinazioni accessorie all'attività in atto, purché non si configurino come aumento della superficie utile per l'attività.

b) è richiesta la formazione di S.U.E. esteso almeno alla cellula edilizia, per la categ. f) e per **gli interventi di cui alla categ. e), quando** accompagnati da mutamento di destinazione d'uso a favore della residenza e del terziario.

c) I parametri edificatori da rispettare sono:

1. In presenza di S.U.E.: indici di fabbricabilità definiti alla precedente lett. A1 punto b);

2. In assenza di S.U.E. rapporto massimo di copertura 1/3. Nel rispetto del r/c la residenza a servizio dell'attività produttiva è consentita nella misura max. di 2 alloggi per complessivi 190 mq. di superficie utile;

3. Tanto in presenza che in assenza di S.U.E.:

–rapporto massimo di copertura 1/3 per edifici a destinazione produttiva, terziaria e commerciale;

–altezza massima: m 11,00;

–distacco dai confini: $\frac{1}{2} H$ con minimo di m. 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente;

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

–confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00;

–allineamenti come al punto b/6 della lettera A1;

–parcheggi privati in misura non inferiore a:

- 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale derivante da nuova costruzione o da cambiamento di destinazione d'uso;
- 1 posto auto ogni addetto per le attività produttive o terziarie relativamente alla nuova edificazione.

d) In presenza di S.U.E dovrà essere riservata a servizi ed attrezzature pubbliche una quantità di area non inferiore a quanto indicato all'art.19 punto 8. Di tale quantità la quota relativa al verde e ai parcheggi dovrà sempre essere dismessa; la differenza potrà essere monetizzata.

Nelle cellule edilizie speciali a destinazione rurale l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

e) è consentito l'intervento diretto per le categ. a), b), c) e d) anche con cambio di destinazione d'uso.

f) gli interventi di categ. e) e f) - consentiti solo in presenza di cambio di destinazione d'uso - richiedono la formazione di S.U.E. esteso almeno alla cellula edilizia come rappresentata in cartografia;

g) i parametri edificatori da rispettare sono:

- in presenza di S.U.E.: indici di fabbricabilità di cui alla precedente lett. A1 punto b);
- densità fondiaria per la categ. d): in atto
- altezza massima: m 8,00 e 2 piani f.t.
- distacco dai confini: $\frac{1}{2}$ H con minimo m 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente
- Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.
- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00
- parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale derivante da nuova costruzione o da mutamento di destinazione d'uso;
- posto auto ogni addetto per le attività terziarie relativamente alla nuova costruzione o cambio di destinazione.

h) in presenza di S.U.E. dovrà essere riservata a servizi ed attrezzature pubbliche una quantità di area non inferiore a quanto indicato all'art.19 punto 8. Di tale quantità la quota relativa ai parcheggi e al verde dovrà sempre essere dismessa; la differenza potrà essere monetizzata.

B - Sub-aree Bi1 - Bi2 - Bi3

B01 - Per le cellule edilizie ordinarie comprese nelle sub-aree Bi, il P.R.G. conferma la destinazione in atto, ammette il cambio di destinazione d'uso a favore delle attività produttive, commerciali e terziarie. Ammette altresì l'ampliamento delle sole strutture pertinenziali (autorimesse, cantine, locali di sgombero) nella misura max. di 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale esistente. Nelle cellule edilizie ordinarie l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

a) sono ammesse, con intervento diretto, le categ. a), b), c) e d) anche con cambio di destinazione d'uso; le categ. e) e f) sono consentite su S.U.E. esteso almeno alla intera cellula e sempreché accompagnate dalla necessaria modifica di destinazione d'uso.

b) i parametri edilizi da rispettare sono:

- densità fondiaria per la residenza in categ. d): in atto
- rapporto max. di copertura: 1/3
- altezza massima per attività produttive, commerciali e terziarie: m 7,00, salvo diversa prescrizione prevalente contenuta nelle schede di area normativa
- distacco dai confini: $\frac{1}{2}$ H con un minimo di m 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente del regolamento Edilizio (nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata).
- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00

c) In sede di S.U.E. dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 posto auto ogni addetto per le attività produttive e terziarie. Dovrà inoltre essere dismessa al Comune (o monetizzata) una quantità di area per servizi ed attrezzature pubbliche non

inferiore a quanto fissato al punto 8 del precedente art.19. Sono escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio pubblico.

Per tutti gli edifici residenziali di pertinenza delle attività produttive e non, ricadenti nelle aree Bi1-Bi2-Bi3, sono consentiti ampliamenti residenziali nella misura max di mq. 70, purchè ricadenti all'interno del volume lordo esistente dell'edificio principale in locali con caratteristiche di abitabilità e regolarmente licenziati o concessi.

B02 - Per le cellule edilizie speciali il P.R.G. conferma la destinazione in atto e consente l'ampliamento delle attività produttive e terziarie. Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo in favore delle attività commerciali e terziarie.

Nelle cellule edilizie speciali valgono le norme seguenti:

a) sono ammesse con intervento diretto le categ. a), b), c) e d) anche con cambio di destinazione d'uso.

È richiesto il S.U.E. esteso almeno alla intera cellula edilizia, per le categ. e) e f).

b) Per gli interventi di categ. d) dovrà essere rispettata la densità fondiaria in atto;

c) I parametri edilizi da rispettare in sede di S.U.E. sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (per interventi di tipo terziario) mq/mq 0,75;
- rapporto massimo di copertura: 1/2;
- nell'ambito della superficie coperta è ammessa la residenza a servizio dell'attività produttiva o terziaria, in misura non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività. L'edificazione della residenza deve avvenire contestualmente a quella del fabbricato destinato all'attività produttiva o terziaria;
- dovranno essere dismesse al Comune (ovvero monetizzate) aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quanto fissato al punto 8 del precedente art.19. Sono escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio pubblico.

Fatta eccezione per la Cellula edilizia n. 26 ricadente in sub-area Bi1, che viene riclassificata da cellula "speciale" ad ordinaria, consentendo l'utilizzo dell'area a scopi edificatori residenziali mediante formazione di SUE, esteso all'intera cellula, i parametri di intervento da applicare sono quelli riportati alla lettera A1 del presente Art. 25 riferiti alle sub-aree B05 con densità fondiaria pari 0,90 mc/mq e nel rispetto dell'art.19 delle N.T.A. vigenti per quanto concerne le dismissioni degli standard urbanistici.

- Tanto in presenza che in assenza di S.U.E. i limiti di altezza, distacco dai confini, confrontanza, allineamenti sono quelli indicati al punto b) della lettera B01 con esclusione della cellula edilizia Speciale n. 2 ricadente in zona Bi1 nella quale è consentito raggiungere un'altezza massima pari all'altezza attuale del fabbricato multipiano adibito ad Hotel, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

- Nell'ambito delle categ. e) e f) dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni addetto per le attività produttive e terziarie nonché 1 mq ogni 10 mc per la residenza a servizio delle attività produttive e terziarie.

Si prescrive l'obbligo di prevedere una netta separazione tra la sede viaria della S.S. 29 e le aree di sosta e di manovra della futura area a parcheggio nonché di concentrare le immissioni e le uscite in due soli punti sulla stessa.

In tutte le zone Bi del PRGC vigente, sono ammessi, per attività ricettive, con altezza massima di m 10,00, nuovi edifici, o ampliamenti di quelli esistenti.

Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo Bn

Le aree normative residenziali di completamento nuove, adiacenti le aree normative di completamento del PRGC vigente, sono contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC, con la sigla B(numero)n.

Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nelle schede tecniche, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento.

Nel rispetto dei parametri di altezza, distanza, confrontanza e arretramento, definiti dal PRGC vigente, nelle aree Bn è ammesso, comunque, edificare, con P.d.C. convenzionato in caso di cessione di aree, oltre i parametri di capacità edificatoria, "una tantum" con un solo intervento, fino

6. Parcheggi privati: min. 1 mq ogni 10 mc di volumetria
7. Aree a servizi ed attrezzature di livello comunale a servizio della residenza: 25 mq/abitante di cui almeno mq 3,00 da destinare a verde e mq 2,5 da destinare a parcheggio (esterno alla recinzione) devono sempre essere dismessi, la differenza può anche essere monetizzata. Parimenti la monetizzazione non è consentita nella sub-area C10 in quanto 25 mq/abitante di area devono essere riservati a parcheggio pubblico ubicato in fregio alla strada Cambiano-Chieri, in corrispondenza dell'arretramento stradale.
9. Aree a servizi ed attrezzature di livello comunale a servizio delle attività commerciali: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggio esterno alla recinzione, la parte restante dev'essere destinata a verde.
10. In sede di S.U.E. delle sub-aree C4, C5 il 20% della capacità edificatoria potrà essere destinata ad interventi di edilizia economica e popolare a norma della legge 167/62 ovvero edilizia convenzionata a norma degli articoli 7 e 8 della legge 10/77, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale.
11. Nella sub area C1, almeno 20 vani dovranno essere destinati all'edilizia economica e popolare convenzionata.
12. Le SUB-AREE del P.R.G.C. previgente P.E.E.P.1 e P.E.E.P.3 sono state indicate nelle tavole del progetto definitivo approvato, rispettivamente, con le sigle C1n%p e C3n%p in quanto equiparabili alle zone C a capacità insediativa esaurita.
- Le SUB-AREE del P.R.G.C. previgente P.E.E.P.2 e P.E.E.P.4 sono state indicate nelle tavole del progetto definitivo approvato, rispettivamente, con le sigle B07n e B09.
13. Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo Cn
- Le aree normative di nuovo impianto residenziale, contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC vigente, con la sigla C(numero)n, sono da considerarsi aree ad edificabilità differita.
- Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento, ad eccezione della distanza degli edifici dal ciglio strada che è fissata in m 8,00.
- Nelle sub-aree di tipo C del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.
- Il progetto degli spazi urbani pubblici compresi nelle aree di nuovo impianto, in quanto spazi significativi ai fini dell'immagine urbana del territorio comunale, dovrà porsi come obiettivo la qualità architettonica e paesaggistica e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni.
- La localizzazione degli spazi pubblici all'interno delle varie zone ha valore indicativo della concentrazione dello standard. In sede di progetto, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere definita la soluzione meglio rispondente agli obiettivi sopra indicati.
- Nella sub-area C04 è ammessa anche la monetizzazione delle aree a servizi.
- L'area a servizi destinata a scuola elementare, per una quantità di mq 19,5/abitante, è eliminata, la relativa quantità è compresa nelle nuove aree per servizi.

Art.27 – Edificabilità nell'area per attività produttive

Il P.R.G. individua l'area per attività produttive (industriali, artigianali) e le suddivide in sub-aree dei seguenti tipi:

- per attività produttive esistenti (in cartografia D01, D02, D03, D04, D05)
- di riordino per attività produttive (in cartografia Dr1, Dr2, Dr3)
- di nuovo impianto per attività produttive (in cartografia De1, De2).

Nell'area per attività produttive sono ammesse le destinazioni di cui al successivo articolo 33 punto 4) con le precisazioni di cui alle singole sub-aree.

Sono esclusi insediamenti di industrie nocive e pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo D

In tutte le zone di tipo D, l'edificazione non è soggetta a comparti, bensì a Strumenti Urbanistici

Esecutivi, con un massimo di tre nelle aree di grandi estensioni.

Le aree normative per attività produttive, sono contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC vigente, con la sigla D(numero)n, Dr(numero)n, Di(numero)n

Il PRGC vigente prevede altresì sub-aree di nuovo impianto per attività produttive De1 e De2.

Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento.

In particolare, in tutte le sub-aree per attività produttive, esistenti ed in Variante Strutturale, sono, inoltre, ammesse:

- strutture di copertura estensibili, non conteggiate nella superficie lorda di pavimento e nel rapporto di copertura, al fine di consentire le operazioni di carico e scarico di automezzi ed autoarticolati, secondo dimostrate esigenze d'uso. L'atto autorizzativo è soggetto a vincolo di mantenimento della destinazione assentita;

- dismissione o monetizzazione delle aree pubbliche a servizio dell'insediamento, per superfici inferiori a mq 100,00;

Inoltre, per la sub-area De, è ammesso l'insediamento di piccole e medie industrie ed attività artigianali, purché non nocive e moleste, previo accordo quadro con gli Enti Pubblici interessati, finalizzato all'assunzione, in via prioritaria, di maestranze locali. È ammessa la dismissione degli standards nelle aree a servizi individuate dal piano regolatore (S09 Sv03n) a condizione che siano comunque rispettati, nel lotto edificando, gli standards minimi di parcheggio e di verde.

Nelle zone Dr1 del vigente PRGC è ammessa l'attività commerciale, con esclusione della grande distribuzione.

Nella zona Dr2 II è ammessa la realizzazione di interpiani, entro il limite di altezza previsto.

Nella zona Dr3 I (zincatura di Cambiano) è ammesso il rapporto di copertura di 1/2, altezza max di m 9,50, ed ampliamenti con altezza non superiore ai fabbricati esistenti. L'edificazione in ampliamento potrà avvenire soltanto in aderenza al fabbricato esistente. Le rimanenti aree inserite nella zona, potranno essere utilizzate come pertinenze dell'attività.

Art.28 – Sub-aree per attività produttive esistenti

Le sub-aree D01, D02, D03, D04, D05 risultano per buona parte infrastrutturate; il P.R.G. prevede pertanto la conservazione dei fabbricati esistenti ed il loro completamento nel quadro di un programma di riqualificazione ambientale.

L'edificazione nelle sub-aree per attività produttive esistenti è soggetta alle seguenti norme:

Sub-area D1 (autoparco)

La sub-area D01 è destinata ad autoparco con uffici e magazzini per lo stoccaggio delle merci nonché a piccole e medie industrie, ad attività artigianali e ad attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione.

Sui fabbricati esistenti sono ammesse con intervento diretto le categ. a), b), c) e d).

Le categ. e) e f) sono ammesse soltanto su S.U.E. (PPE) esteso alla intera sub area e nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura max: 1/4;

- altezza massima: m 8,00;

- distacco dai confini 1/2 H con un minimo di m 5,00;

- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con minimo di m 10,00;

- allineamenti come indicati in cartografia;

- parcheggi privati min. 1 posto auto ogni addetto;

- aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento come prescritto dall'art 19 punto 8 in relazione alle specifiche destinazioni.

Nel caso di insediamenti terziari, contestualmente alla formazione del PPE, dovrà essere predisposta una apposita variante al PRG atta a definire la ripartizione tra le diverse destinazioni d'uso contemplate ed i parametri urbanistici di riferimento. Si dovrà inoltre accertare la compatibilità delle attività commerciali con le politiche di settore di livello superiore. Particolare attenzione

occorrerà infine porre all'assetto viabilistico ed infrastrutturale dell'insediamento.

In sede di proposta di S.U.E. è obbligatorio prevedere lungo il confine di area con il Comune di Trofarello, una fascia di verde privato di profondità non inferiore a m 50,00. Sono fatti salvi accordi diversi in fatto di destinazione e dimensione di tale fascia, che intervengano fra i Comuni di Cambiano e Trofarello, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Nella sub-area D1 la residenza non è consentita in linea generale. Tuttavia, per ogni unità minima di S.U.E. è consentita la residenza a diretto servizio dell'attività insediata (proprietario, conduttore, custode) nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

Per "superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva" si intende la superficie dei locali posti ai diversi piani di calpestio, misurata al lordo di muri perimetrali, tramezzi, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne. Non sono da considerarsi piani di calpestio i sottotetti, le cantine, le tettoie, le autorimesse.

Sub-area D02, D03, D04

Sui fabbricati esistenti sono ammesse con intervento diretto le categorie a), b), c), d), e), anche con cambio di destinazione d'uso. Sulle aree libere o parzialmente edificate è ammessa con intervento diretto la categoria e). Gli interventi di categoria f) (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti solo in presenza di S.U.E. esteso all'intera sub-area.

I parametri edificatori da rispettare tanto in presenza che in assenza di S.U.E. sono i seguenti:

– rapporto di copertura max 1/2;

– altezza max. m 11,00.

È consentito superare tale limite per le sole strutture impiantistiche relative a particolari cicli produttivi e di lavorazione come silos e altiforni. In tal caso gli impianti e le relative strutture impiantistiche potranno raggiungere anche i 30 m di altezza fatte salve le distanze minime dai confini di proprietà. Nel caso in cui tali impianti formino barriera di lunghezza complessiva superiore a m 15 vanno rispettati anche i minimi di confrontanza.

La maggiore altezza non è consentita per i corpi di fabbrica destinati alla lavorazione, ad uffici, a residenza di sorveglianza e comunque per ogni manufatto che non si configuri come una struttura impiantistica a servizio di produzioni che ne richiedono l'impiego.

– distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00;

– confrontanza: altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00;

– parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto;

– aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

È obbligatoria la conservazione delle alberature esistenti in prossimità della villa Peirani; abbattimento e sostituzione degli alberi devono essere sottoposti a preventivo nullaosta dell'autorità regionale competente.

È consentita l'edificazione della residenza strettamente a servizio dell'attività produttiva nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

“La porzione di area prospiciente l'area a parcheggio P.I.13/1, individuata a seguito dell'eliminazione della strada parallela a via Cavaglià, è da considerare a capacità edificatoria esaurita in quanto già destinata a piazzali di pertinenza dei capannoni esistenti.”

Le porzioni dell'area P.I.13/1 individuate nella cartografia di PRG all'interno delle recinzioni esistenti possono essere monetizzate applicando i proventi alla realizzazione di opere destinate alla mobilità.

Sub-area D5

Nella sub-area D5 sono previsti insediamenti di piccole industrie, attività artigianali di produzione ed attività ricettive e commerciali, escluse quelle collegate alla grande distribuzione.

Sui fabbricati esistenti sono consentite, con intervento diretto, le categ. a), b), c), d), e), anche con cambio di destinazione d'uso. La categ. f) è consentita soltanto su S.U.E. esteso alla super-

ficie dell'intera sub-area. I parametri edificatori da rispettare in sede di intervento sono:

- rapporto di copertura max. 1/3;
- altezza massima: m 7,00;
- distacco dai confini: $\frac{1}{2}$ H con minimo m 5,00;
- confrontanza pari all'altezza con min. m 10,00;
- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto;
- aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento: 15% della superficie del S.U.E.

Anche gli interventi di **ampliamento e sopraelevazione** dovranno riservare non meno del 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento, a servizi ed attrezzature pubbliche.

È consentita la residenza strettamente a servizio delle attività insediate, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

Per le zone D02, D03 e D04 la dotazione di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. n°56/77 per interventi comportanti incremento del carico urbanistico, potrà essere reperita nelle zone Ss03n, Ss05n e P15n.

Ai fini di una migliore utilizzazione e riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza di attività esistenti potranno essere rilocalizzati nelle zone Ss03n, Ss05n e P15n i contingenti di aree a servizi esistenti sui lotti di intervento.

Il rilascio del permesso di costruire che prevede la rilocalizzazione delle aree comporterà la stipula di un atto notarile unilaterale di cessione gratuita delle stesse registrato e trascritto a favore del Comune, con spese ed oneri a totale carico del soggetto proponente.

Nei casi di rilocalizzazione le aree fondiarie rese libere dal vincolo saranno prive di capacità edificatoria.

In tutte le aree di cui al presente articolo, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di ristrutturazione e nuova costruzione che comportino incremento di superficie coperta è subordinato alla cessione gratuita al Comune dei sedimi che il PRGC destina a viabilità e servizi pubblici all'interno dell'area di proprietà del richiedente, al quale competono altresì le spese notarili e di frazionamento.

Art.29 – Sub-aree di riordino per attività produttive

Le sub-aree di riordino per attività produttive, a motivo della loro ubicazione, richiedono particolare cura nelle sistemazioni infrastrutturali relative alla viabilità di transito e di penetrazione interna.

Sui fabbricati esistenti, **salvo quanto diversamente specificato**, sono ammesse, con intervento diretto, le categorie a), b), c), d), **con esclusione del cambio di destinazione d'uso**. Le categ. e) e f) richiedono la formazione di S.U.E.

In assenza di S.U.E. inoltre sono consentiti una - tantum e nel rispetto dei parametri edificatori, ampliamenti del 10% sui fabbricati esistenti per interventi produttivi e non, purché compatibili con i commi seguenti, con un massimo di 100 mq di superficie utile da scomputare in sede di susseguente formazione di S.U.E.

Sui fabbricati esistenti ed in progetto ricadenti in area Dr2 VI è consentita la vendita all'ingrosso ed al minuto purché collegata al ciclo produttivo dell'attività insediata e per una superficie lorda massima di mq 150.

Il S.U.E. dovrà essere esteso alla intera superficie di ciascuna delle sub-aree Dr1, Dr2^I- Dr2^{II}- Dr2^{III}- Dr2^{IV}- Dr2^V- Dr2^{VI}- Dr2^{VII}.

I parametri edificatori da rispettare in presenza di S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max. $\frac{1}{2}$ per Dr1, Dr2^I- Dr2^{II}- Dr2^{III}- Dr2^{IV}- Dr2^V- Dr2^{VI}- Dr2^{VII};
- altezza massima: m 7,00;
- distacco dai confini: metà dell'altezza con min. m 5,00;
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00;

- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto;
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggio;
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti;
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva;
- riqualificazione architettonica dei fabbricati esistenti.

Per le sub-aree - Dr2^I - Dr2^{VI} l'area a servizi n° 45* (ora P.I.15), dovrà essere ceduta in sede di formazione di S.U.E. secondo le proporzioni richieste dall'Amministrazione Comunale al fine di contribuire al raggiungimento dello standard a servizi minimo richiesto.

L'edificazione nella sub-area Dr2 dovrà rispettare una distanza minima di m 10,00 dal confine di Trofarello. La fascia di arretramento che ne consegue dovrà essere convenientemente piantumata.

Relativamente all'area Dr3 sui fabbricati esistenti rimasti liberi a seguito di rilocalizzazioni degli impianti produttivi sono consentiti mantenendone immutata l'attuale destinazione, fatto salvo quanto previsto all'art.33, punto 4, settimo capoverso, interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A. sia su volumi chiusi che aperti, nel rispetto delle superfici coperte esistenti, risultanti regolarmente licenziate e/o concesse al momento dell'adozione della variante parziale n. 1 (Dicembre 1997).

Per gli impianti produttivi ubicati nell'area Dr3.3 sono ammesse tutte le attività produttive con esclusione di quelle inquinanti, nocive, pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì esclusi impianti tecnologici ad alto impatto ambientale.

Con intervento diretto sono consentite le categorie a), b), c) e d), con esclusione del cambio di destinazione d'uso. Le categorie e) e f) richiedono la formazione di S.U.E..

Il S.U.E. dovrà essere esteso alla intera superficie territoriale.

I parametri edificatori da rispettare in presenza di S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max. 1/3;
- altezza massima: m 7,00;
- distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00;
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con minimo m 10,00;
- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto;
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggio;
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti;
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva;
- riqualificazione architettonica dei fabbricati esistenti.

Il S.U.E., per le aree Dr3.1-1, Dr3.1-2 e Dr3.2, dovrà essere esteso alla intera totalità delle superfici territoriali.

Con intervento diretto sono consentiti interventi di completamento, ampliamento e sopraelevazione nelle aree oggetto di SUE già attuati, nel rispetto dei parametri di seguito riportati e delle quantità edificatorie ammesse per ciascuna area.

I parametri edificatori da rispettare nel S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max. 1/3;
- altezza massima: m 7,00;
- distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00;
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con minimo m 10,00;
- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto;
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria di

- cui almeno la metà da destinare a parcheggio;
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti;
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva;
- salvaguardia delle aree a bosco esistenti.

È consentita l'edificazione della residenza strettamente a servizio dell'attività produttiva (alloggio del proprietario, del direttore, del custode) nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda. (Per la definizione di superficie lorda di pavimento si veda l'art. 28).

Nelle aree Dr2 è consentito il raggiungimento di una Hmax di m 11.00 per le sole esigenze tecnico/produttive. Tali maggiori altezze non dovranno però consentire aumenti della superficie utile rispetto a quella prevista nelle altezze di cui ai precedenti commi.

Per quanto riguarda l'area Dr2^{II} è consentito, per la sola destinazione ad uffici al servizio dell'attività produttiva, il raggiungimento di una Hmax di m 12.00 anche con piani intermedi.

Art.30 – Sub-aree di nuovo impianto per attività produttive

Le sub-aree De1, De2 sono destinate a consentire l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive e terziarie attraverso unità di insediamento caratterizzate da specifiche destinazioni, complementari fra loro.

Sub-area De1

È destinata all'insediamento di piccole e medie industrie ed attività artigianali ivi comprese le attività di vendita all'ingrosso e al minuto purché collegate al ciclo produttivo principale. Non potrà essere destinata alla vendita al minuto una superficie lorda di pavimento superiore alla metà di quella destinata alla produzione e alla vendita all'ingrosso.

Sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi di categ. a), b), c), d), e) (limitatamente ad ampliamento e sopraelevazione), anche con cambio di destinazione d'uso, mediante intervento diretto. Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti previa formazione di SUE esteso a ciascuno dei due ambiti definiti in cartografia (tav. 4) dalla strada di PRG interna alla sub-area De1 con la precisazione che i lotti già edificati possono essere esclusi dallo strumento urbanistico esecutivo.

Tanto in presenza quanto in assenza di SUE i parametri edificatori da rispettare sono i seguenti:

- rapporto di copertura max. 1/3;
- altezza massima: m 7,00;
- distacco dai confini: metà dell'altezza min. m 5,00;
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00;
- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto;
- verde privato: min. 8 mq. ogni 2 addetti;
- aree per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: minimo 20% della superficie territoriale del S.U.E.

È consentita la residenza strettamente a servizio delle attività produttive nella misura max. del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

Sub-area De2

La sub-area De2 è suddivisa in tre comparti indicati con le sigle De2/1, De2/2, De2/3; la delimitazione di tali comparti è indicativa e potrà, in sede di S.U.E., essere ridefinita sulla base di un Piano Tecnico esecutivo delle infrastrutture (ex art.47 LUR) di iniziativa comunale che riguardi l'intera sub-area in modo da garantire la razionalità degli accessi e la miglior utilizzazione delle infrastrutture primarie.

I comparti De2/1 e De2/2 sono destinati ad attività direzionali-commerciali, comprese le attività ricettive. Sono tassativamente esclusi depositi e/o lavorazioni di materiali inquinanti che produ-

cano polveri, gas ecc. e siano comunque molesti ed incompatibili con l'ambiente e con le attività direzionali, commerciali e ricettive insediabili. Sono altresì esclusi insediamenti di attività produttive **di grandi dimensioni** e di attività commerciali della grande distribuzione. Il comparto De2/3 è destinato ad attività del terziario avanzato, e terziario.

Le possibili trasformazioni contemplate nei tre sub-ambiti dovranno trovare adeguata collocazione all'interno di un progetto quadro generale di coordinamento delle diverse iniziative. In relazione poi alle caratteristiche della zona ed alle attività insediabili da parte comunale si dovrà porre particolare attenzione alla qualità del prodotto urbanistico.

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

- De2/1: Indice di densità fondiaria espresso in mq/mq= 0,66 Sf dove Sf rappresenta la superficie fondiaria del lotto e/o dei lotti edificabili risultanti dalla lottizzazione prevista in sede di SUE esteso all'intero comparto;
- Altezza massima: m 18;
- De2/2: Indice di densità fondiaria come per De2/1;
- Altezza massima: m 10,00;
- De2/3: Indice di densità fondiaria come per De2/1;
- Altezza massima: m. 8,00.

Inoltre, per tutte le aree De2, valgono le seguenti norme:

- distacco dai confini pari all'altezza del fabbricato, min. m 5;
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- allineamenti come indicati in cartografia;
- parcheggi privati: min. 1 mq ogni 10 mc;
- aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale a servizio degli insediamenti (ex art.21 e 22 della L.U.R.) come prescritto al precedente art. 19 punto 8 per gli insediamenti direzionali commerciali.

La percentuale degli spazi liberi da riservare a strade pubbliche o private di uso pubblico all'interno di ogni comparto, non può eccedere il 20% della superficie territoriale di ciascun comparto. In detta percentuale non vanno compresi i sedimi stradali previsti nella cartografia di P.R.G.

La residenza di custodia e sorveglianza è ammessa nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dalle attività, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda. (Per la definizione di superficie lorda di pavimento si veda l'art.28).

È consentito raggiungere la luce netta dei locali di m 3,50 per le attività direzionali e m 4,50 per le attività commerciali.

Nelle aree De1 è consentito il raggiungimento di una Hmax di m 8.00. Tali maggiori altezze non dovranno però consentire aumenti della superficie utile rispetto a quella prevista nelle altezze di cui ai precedenti commi.

Art.30bis – Gestione del rischio di incidente industriale

1) Nelle “aree ad altissima vulnerabilità ambientale” di cui all'articolo 13.1 della Variante “Seveso” al PTC di seguito riportate:

- aree naturali protette (nazionali, regionali o a livello di Città Metropolitana) istituite o in previsione;
 - siti “Natura 2000” ex Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;
 - aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art.142, lettera m) del DLGS 42/2004 e s.m.i.;
 - fasce A e B del PAI, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata;
 - zone in dissesto idrogeologico a pericolosità “molto elevata” o “elevata” individuate dagli studi geologici del PRC (Classi geologiche IIIa, IIIb3 e IIIb4);
 - abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della Legge n.445/1908 e s.m.i.;
- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015 né quello di stabi-

limenti 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 nell'ambito dei disposti normativi citati.

Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nell'ambito dei disposti normativi citati esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad esempio in conseguenza della variazione della classificazione delle sostanze).

2) Nelle "aree a rilevante vulnerabilità ambientale" di cui all'articolo 13.2 della Variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate:

–aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione; qualora le aree in oggetto risultino sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e/o 157 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., esse debbono, in linea di massima, ritenersi non idonee per la localizzazione di nuovi stabilimenti di cui all'art. 2 delle presenti norme, soprattutto nei casi in cui la natura stessa del bene tutelato, la sua singolarità, o le specifiche motivazioni del dispositivo di vincolo risultino incongruenti con l'insediamento di detti stabilimenti;

–geositi;

–aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);

–aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NDA del PTC;

–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);

–corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;

–zone di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;

–sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc.) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;

–fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata (Fs, Em, Cn, Va) da PAI o individuate dagli strumenti urbanistici locali, qualora maggiormente cautelativi;

–fasce di rispetto fluviali a media probabilità di inondazione, indicate da studi della Provincia;

–acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;

–zone di ricarica delle falde;

–territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

–zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal p.c. e litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa;

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015:

–per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui ai punti 3) e 4) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso";

–per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui al punto 8) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso";

–per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui ai punti 11), 12) e 13) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso".

3) Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nell'elenco di cui al comma precedente e "aree a ridotta vulnerabilità ambientale"), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lett. c) e d) della Variante "Seveso" al PTC, si applicano le procedure di cui

agli articoli 15 e 19 della Variante “Seveso” al PTC.

- 4) Non è ammesso l’insediamento di uno stabilimento soggetto al DLGS 105/2015 qualora nell’area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001.
- 5) Non è ammesso l’insediamento di stabilimenti di cui all’articolo 19, lettera a) della Variante “Seveso” al PTC qualora, entro una distanza pari a 200 metri misurata dal perimetro (così come definito all’articolo 3 del DLGS 105/2015), siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B, così come classificati ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001.
- 6) Non è ammesso l’insediamento di stabilimenti di cui all’articolo 19, lettere b) o c) della Variante “Seveso” al PTC, qualora entro una distanza pari a 100 metri misurata dal perimetro (così come definito all’articolo 3 del DLGS 105/2015), siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B, così come classificati ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001.
- 7) Divieti analoghi a quelli di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano a modifiche o trasformazioni di attività esistenti che, per effetto di tali variazioni, vadano a ricadere nell’ambito dei disposti normativi citati. Restano escluse da tali divieti le attività che ricadono nell’ambito dei disposti normativi citati esclusivamente a seguito di modifiche normative (come ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze).
- 8) Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l’insediamento di:
 - stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015;
 - stabilimenti di cui all’articolo 19, lettere a), b) e c) della Variante “Seveso” al PTC;si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante “Seveso” al PTC.
- 9) In ogni caso, l’insediamento di nuove attività produttive soggette è soggetto a puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale; nel caso in cui tali verifiche evidenzino criticità ambientali o territoriali, l’analisi deve essere estesa al sistema delle infrastrutture di trasporto. La fase progettuale deve inderogabilmente prevedere soluzioni di accessibilità all’area produttiva che consentano di usufruire di accessi alternativi specificamente dedicati alla gestione delle emergenze.
Se l’attuazione dell’area comporta la realizzazione di tracciati viari ex-novo, le soluzioni progettuali devono garantire l’alleggerimento dei flussi veicolari nei confronti delle aree più densamente urbanizzate, individuando collegamenti alla rete viaria principale che non prevedano il transito attraverso gli abitati.

Art.31 – Edificabilità nell’area per attività agricola

Il P.R.G. definisce area per attività agricola le porzioni del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate a fini produttivi agricoli, zootecnici, forestali e non sono diversamente destinate dal P.R.G.

Il P.R.G. distingue due tipi di area per attività agricola:

- area agricola propriamente detta;
- area agricola di salvaguardia ambientale.

Nell’area agricola di salvaguardia ambientale non sono consentiti insediamenti di aziende agricole e degli impianti ed attrezzature ad esse connessi, tuttavia il P.R.G. attribuisce a tale area l’indice di densità fondiaria proprio delle aree agricole e quindi consente il trasferimento di tale densità.

In entrambe le aree devono essere salvaguardati gli elementi vegetali costituenti i caratteri paesistici dell’antica maglia agraria (filari, siepi, cespugli, esemplari isolati, fasce ripariali), che contribuiscono a modulare e disegnare il paesaggio. Devono essere salvaguardate le modalità colturali tradizionali, favorendo tecniche colturali finalizzate a ridurre l’impatto ambientale sul paesaggio agricolo. Deve essere tutelata la trama della viabilità storica e dei percorsi interpoderali, che possono costituire al tempo stesso la struttura del sistema di fruizione turistico-ricreativa del

territorio comunale.

Obiettivo del PRG per tali ambiti è la conservazione e la salvaguardia dell'integrità e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio agrario, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti.

Particolare attenzione deve essere posta nella salvaguardia dei terreni agricoli periurbani, i quali devono essere considerati svolgere una duplice funzione:

- di protezione del territorio agricolo e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo.

Hanno titolo a chiedere il permesso di costruire per l'edificazione delle residenze rurali, i soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.U.R.

Il permesso di costruire per le costruzioni destinate ad usi diversi dall'abitazione ma rientranti fra le destinazioni d'uso ammesse, sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo.

I - Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di categ. a), b), c), d) ed e), **anche con cambio di destinazione d'uso** di cui alla parte prima delle presenti N.T.A. con le seguenti precisazioni:

1) Negli interventi di **ristrutturazione** su edifici a destinazione rurale è consentito - senza verifica di densità - incrementare una sola volta fino ad un massimo del 30%, la superficie utile dei fabbricati su cui si intende intervenire, con un limite di 150 mq per la residenza rurale; 25 mq di aumento sono comunque consentiti.

2) Negli interventi di **nuova costruzione** si dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria stabiliti per la nuova edificazione di abitazioni rurali precisati al parag. II.

Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale per il quale il Comune abbia accertato condizioni di disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, l'ampliamento della residenza rurale può essere consentito indipendentemente dall'applicazione degli indici di densità fondiaria, purché non superi, in termini volumetrici, 1/3 del volume residenziale rurale esistente, con un massimo di 1000 mc.

3) I fabbricati rurali che ricadono in fasce di rispetto da strade e ferrovie, corsi d'acqua e per impianti protetti, potranno essere interessati da interventi di categ. a), b), c) e d), l'eventuale occupazione di area libera necessaria per **interventi di ristrutturazione**, dovrà avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare; l'eventuale aumento di volume non deve superare il 20% del volume esistente.

Per eventuali fabbricati esistenti a destinazione extragricola non individuati dal P.R.G. che si trovino nella situazione di cui sopra, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

4) I fabbricati esistenti che alla data di adozione delle presenti Norme risultano abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di categ. a), b), c) e d), **anche con cambio di destinazione d'uso** e recuperati alla residenza rurale, all'attività agrituristica ivi compresi locali per scultura, di pittura, ovvero ad impianti per lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

5) I fabbricati a destinazione extragricola, regolarmente accatastati come tali al N.C.E.U. alla data di adozione delle presenti Norme, potranno essere interessati da interventi di categ. a), b), c) e d). **Per le sole attività produttive, la realizzazione di ulteriori superfici impermeabili è ammissibile esclusivamente a fronte di documentate esigenze imposte da norme ambientali, igieniche o di sicurezza.**

II - La nuova edificazione va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari di alberi ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aie, cortili, depositi di letame, orti familiari ecc. Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto

quelli (chiusi o aperti) direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ovvero destinati ad impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza rurale fissati dall'art.25 della L.U.R., il P.R.G. stabilisce che tutti i terreni destinati all'attività agricola con la sola eccezione di quelli classificati catastalmente come incolti, appartengano alla classe di terreni a seminativo e prato.

È compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta **del titolo abilitativo**, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare, così come risultano dal 12° comma dell'art.25 della L.U.R. In ogni caso la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola non può superare i 1.500 mc. Prima del rilascio del permesso di costruire per la residenza rurale il Comune verificherà se gli indici di densità fondiaria sono stati riferiti alle colture in atto o a quelle ipotizzate dal P.R.G. L'eventuale difformità di queste ultime alle colture in atto, non costituisce variante al P.R.G.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui ed in Comuni diversi - componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati) purché ubicati entro una distanza di m 3.000 dal centro aziendale.

La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agricola, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ovvero destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, anche se compresi nel medesimo corpo di fabbrica.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di impegno che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) il vincolo di inedificabilità futura degli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Nell'edificazione delle abitazioni rurali si dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:

–densità fondiaria: mc/mq 0,02;

–altezza massima: m 9,00;

–distacco dai confini pari all'altezza con minimo: m 5,00;

–confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00 riducibili a m 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda;

–allineamenti come indicati in cartografia o, in difetto, quelli stabiliti dal D.M.1/4/'68 n.1404.

I nuovi fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e quelli destinati alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, non sono computati nella densità fondiaria. Essi devono però rispettare i limiti di altezza, distacco dai confini, confrontanza, allineamenti di cui al comma precedente nonché il rapporto di copertura massimo di 1/3 rispetto alla superficie del lotto pertinente. È tuttavia ammessa la loro edificazione a confine quando si tratti di bassi fabbricati di altezza non superiore a m 4,00 o di tettoie di altezza non superiore a m 6,00, entrambi misurati nel punto più alto della costruzione.

In tutti gli altri casi la costruzione a confine è subordinata alla stipula di atto di vincolo con il confinante che garantisca - indipendentemente dal confine - una distanza fra i fabbricati residenziali e non, pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

Nella eventuale costruzione di silos o altre sovrastrutture tecniche a servizio dell'attività agricola e di quella di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, si può superare il limite di altezza di m 9,00 purché sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico.

Fatte salve le specifiche prescrizioni per gli allevamenti di animali di tipo aziendale di cui al successivo art.32, i nuovi fabbricati per ricovero di animali devono distare almeno m 15 dai locali di abitazione del richiedente il permesso di costruire, m 40 da altre abitazioni rurali e m 50 dalle abitazioni situate in aree residenziali.

Le concimaie devono distare almeno m 25 dall'abitazione del richiedente, m 50 da altre abitazioni rurali e m100 dalle abitazioni situate in aree residenziali.

Le suddette distanze devono essere verificate nei punti più vicini fra loro.

Nel territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici che superino il rapporto di 40 quintali di peso vivo per ogni ettaro di superficie coltivata in proprietà, affitto o altro titolo di godimento. Pertanto gli allevamenti zootecnici intensivi non potranno superare le dimensioni di quelli di tipo aziendale; essi sono sottoposti alla normativa di cui al successivo art.32.

La costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica è consentita alle seguenti condizioni:

–distacco dai confini: minimo m 20,00;

–distacco da abitazioni esistenti: minimo m 100;

–distanza da aree residenziali e da aree direzionali-commerciali: minimo m 1000;

–distanza da aree per attività produttive: minimo m 300;

Le recinzioni sono consentite secondo le norme del Regolamento Edilizio.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva dell'Unità Sanitaria Locale che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene.

Le installazioni destinate all'attività di servizio alla circolazione dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 e l'altezza massima di m 8,00. Essi sono consentiti, a titolo precario, all'interno delle fasce di arretramento stradale di m 10 e oltre.

Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui agli art.10 e 11 della L.R. 15.4.1985 n.31.

Gli impianti fissi per le colture specializzate devono rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/20 e l'altezza massima di m 6,50 nonché gli allineamenti indicati dal P.R.G.

Sono considerati Serre fisse gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opere, caratterizzati da strutture murarie fuori terra, con: fondazioni continue o isolate, strutture o impianti che comportano opere la cui rimozione implica la loro distruzione e/o la impossibilità di reimpiego e, inoltre, inducono modifiche permanenti dell'assetto del territorio.

Sono considerati Serre stagionali mobili gli impianti privi di strutture o opere murarie senza zoccolatura in cls e opere di fondazione, che consentano sia la variazione della sede di insediamento che il recupero integrale dei componenti la struttura degli impianti e dei dispositivi di ancoraggio al terreno. Al fine di ridurre l'impatto visivo di tali strutture, oltre che il loro armonico inserimento nel paesaggio naturale – rurale, si prescrive l'obbligo di adeguati "mascheramenti" mediante formazione di quinte verdi, lungo i perimetri dei singoli ambiti di intervento, con l'impiego di piantumazione arborea e vegetazione.

Per la costruzione di serre di superficie coperta superiore a mq 500, prima dell'immissione nella rete fognaria comunale delle acque pluviali derivanti dalla copertura delle stesse, dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque. Tale vasca dovrà essere dimensionata affinché abbia funzioni di raccolta e rallentamento delle acque stesse in caso di eventi atmosferici eccezionali.

Forma e materiale di tali strutture devono essere scelti in modo da permettere il loro armonico inserimento nel paesaggio rurale.

La costruzione di servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale o generale richiede la preventiva formazione di S.U.E. secondo le norme di edificabilità proprie del tipo di attrezzatura da insediare e nel rispetto degli allineamenti di P.R.G. ovvero di quelli previsti dal D.M. 1/4/'68 n.1404.

III - Il rilascio **del titolo abilitativo** sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per i nuovi insediamenti in area per attività agricola, è subordinato all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni impianti privati di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque luride in conformità alle vigenti disposizioni sanitarie, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali di acquedotto e fognatura.

IV - Nella porzione di area per attività agricola soggetta a vincolo cimiteriale non è consentita l'edificazione; possono essere realizzati parcheggi e zone di verde attrezzato ed effettuate colture arboree industriali, oltre naturalmente, all'attività produttiva agricola. La fascia di rispetto Cimi-

teriale di cui alla L.166/2002, con parere favorevole dell'ASL, è stata ridotta verso il centro abitato da 200 a 150 m.

V - Gli insediamenti industriali in area agricola individuati in cartografia con le sigle Di1, Di2, Di3, Di4, Di5, Di6n, Di7n, Di8n sono confermati dal P.R.G. nella loro ubicazione.

Valgono le prescrizioni contenute nelle schede tecniche.

L'insediamento Di5 è soggetto alle prescrizioni di cui al successivo art.37; per gli altri insediamenti valgono le norme seguenti.

Sui fabbricati esistenti sono sempre consentiti gli interventi di categ. a), b), c) d) ed e), **nel rispetto dei limiti indicati nelle schede tecniche.**

VI - Nella porzione di territorio agricolo compresa fra la ferrovia Alessandria-Genova, il confine di Trofarello, la prevista strada di collegamento fra l'area industriale di Cambiano e quella del Vadò di Moncalieri e la SS29, è consentita la realizzazione di impianti del tipo silos orizzontali coperti anche in assenza di un centro aziendale agricolo purché siano rispettati i seguenti parametri edificatori:

- distacco dai confini di proprietà: minimo m 20,00;
- distacco da edifici di qualsiasi tipo e destinazione: min. m 40;
- area asservibile all'impianto: min. mq 1000 - max mq 15.000;
- rapporto di copertura max 1/4;
- altezza massima: m 4,00;
- parcheggi privati di uso pubblico: min. 100% della superficie coperta;
- obbligo di accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico di sezione non inferiore a m 6,00.

Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di ricoveri temporanei per attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche:

- per terreni sino a 1000 mq sono consentiti 4 mq chiusi e 2 mq a tettoia aperta su tre lati;
- per terreni oltre i 1000 mq sono consentiti 6 mq chiusi e 3 mq di tettoia aperta su tre lati.

In entrambi i casi l'altezza massima consentita non dovrà superare i 3 m al colmo e la copertura dei succitati ricoveri dovrà essere realizzata in coppi ed i muri perimetrali in mattoni pieni grezzi, con porta in legno; sono escluse opere in cemento.

Art.31bis – Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica

L'Amministrazione intende salvaguardare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore **qualità paesaggistica e ambientale** del territorio, **e la tutela e il rafforzamento delle sue connessioni ecologiche.** Il PRGC, pertanto:

- 1) **tutela gli elementi della rete ecologica, rafforzando la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, e riconoscendo alle fasce di pertinenza dei corpi idrici il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua;**
- 2) **persegue, in equilibrio tra loro, gli obiettivi di difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, sia nell'ambito dei territori agricoli che in riferimento alle aree urbanizzate o di programmata urbanizzazione.**

● Punto 1) Definizioni

Si definiscono aree di pertinenza dei corpi idrici le aree latitanti ai corpi idrici naturali e artificiali per una larghezza planimetrica, sia in destra che in sinistra dal ciglio di sponda pari a:

- 10 m per i corpi idrici non tipizzati, per i canali di irrigazione, di irrigazione e bonifica e di bonifica e per i corpi idrici afferenti alle tipologie fluviali "piccolo" e "molto piccolo" così come individuate nel Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po a seguito del processo di tipizzazione;
- 30 m per i corpi idrici afferenti alla tipologia fluviale "medio" e "grande", così come individuate nel Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po a seguito del processo di tipizzazione.

Sono comprese tra le aree di pertinenza dei corpi idrici anche:

- le aree latitanti ai laghi e alle aree umide per una larghezza planimetrica pari a 15 m;
- le isole e le unioni di terra che si possono formare negli alvei.

● Punto 2) Tutela della rete ecologica

Al fine di ripristinare un livello minimo di naturalità dei corpi idrici, essenziale anche per le finalità di connessione ecologica, di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, perseguite dal piano, si applicano le seguenti disposizioni:

a) nelle aree di pertinenza dei corpi idrici:

- sono vietati gli incanalamenti e la riduzione delle sezioni idrauliche;
- deve essere garantita la libera evoluzione della vegetazione spontanea o la creazione di una fascia di vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua naturali;
- deve essere prevista ove possibile la creazione di una fascia di vegetazione riparia o di filari arborei/siepi di specie autoctone lungo i canali artificiali.

Tali disposti sono funzionali anche alla ricarica delle falde e alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo con conseguenti risvolti positivi sulla mitigazione degli effetti delle piene. Gli interventi di rinaturazione devono assicurare (nell'assoluto rispetto di quanto definito al successivo punto 8) la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata.

● Punto 3) Tutela del verde

Ai sensi dell'art. 5, V comma delle norme di attuazione del PTC, qualsiasi intervento su qualsiasi esemplare arboreo caratterizzato da un'età di almeno 100 anni e/o di diametro di almeno 150 cm, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale. Così pure dovrà essere preventivamente autorizzato l'abbattimento di piante dei filari lungo rogge e canali o strade di antico impianto. In tutti i progetti presentati, le alberature di alto fusto esistenti, devono essere rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

È fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature di essenze concordate con il Comune (nel rispetto di quanto definito al successivo punto 8), o di provvedere al mantenimento e riordino di aree alberate.

Tali adempimenti saranno assolti contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal PRGC o in esecuzione di Ordinanza del Sindaco in altri casi.

● Punto 4) Tutela del suolo

È fatto divieto di eseguire spandimento di materiale inerte o di altro genere su suolo naturale, anche agricolo. Nel caso di lavori riguardanti scavi e/o sbancamenti, si dovrà effettuare uno scotico della parte più fertile del suolo (almeno i primi 50 -75 cm) che dovrà essere riposto in cumuli di altezza non superiori ai 2 metri e qualora dovesse essere stoccato oltre i 6 mesi, dovrà essere eseguito l'inserimento del cumulo.

● Punto 4.1) - Alberature stradali e dei parcheggi.

- a) le alberature stradali e dei parcheggi, da porre in essere almeno nelle nuove strade di quartiere e di scorrimento e nelle aree di parcheggio a più file, saranno di alto fusto con aiuole per messa a dimora di larghezza idonea;
- b) la misura del sesto d'impianto confacente all'essenza prescelta, dovrà garantire l'ordinato sviluppo del ciclo vegetativo;
- c) le alberate di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie autoctone di alto fusto.

Si richiama inoltre quanto specificato al successivo punto 8).

● Punto 5) Compensazione ambientale

Nei corridoi ecologici l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce

riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati, qualora non differibile, deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico. Si rimanda anche a quanto specificato al successivo punto 8).

● Punto 6.1) Invarianza idraulica degli interventi

L'invarianza idraulica degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli, sia attraverso la compensazione della stessa con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i progetti degli interventi per i quali sia richiesto un titolo abilitativo edilizio, comportanti la realizzazione di nuove superfici coperte superiori a 50 mq, devono dimostrare il mantenimento dell'invarianza idraulica con riferimento ai disposti dell'art. 96 del REC o con specifica perizia idraulica redatta da tecnico competente;
- b) le soluzioni adottate al fine di regimentare i deflussi delle acque meteoriche su nuove superfici impermeabilizzate, non devono in alcun modo aggravare la situazione sulle aree già urbanizzate adiacenti;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni sono realizzabili come attività edilizia libera qualora comportino l'impermeabilizzazione di superfici inferiori a 100 mq. In ogni caso le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con materiali permeabili alle acque meteoriche.

● Punto 6.2) Misure di risparmio idrico

Si rimanda alle specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (Allegato A "Linee guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica" / sezione "Elementi prescrittivi cogenti" / punto 8).

● Punto 6.3) Tutela degli acquiferi superficiali e degli acquiferi profondi

- a) gli interventi edilizi devono sempre dimostrare il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione e dei volumi interrati, che non devono comportare interferenze con gli acquiferi superficiali; durante le fasi di cantiere devono inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti utili a evitare impatti negativi sulla falda;
- b) il Comune di Cambiano ricade (ai sensi di quanto definito dalla DGR n.12-6441 del 2.2.2018) entro una delle aree di ricarica degli acquiferi profondi individuate sul territorio piemontese; tutti gli interventi edilizi devono verificare la loro compatibilità con quanto definito dalla DGR citata e dalle norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n.117-10731 del 13.3.2017.

● Punto 7) Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare in armonia tra loro e con l'intorno edificato, pur nella varietà delle espressioni architettoniche. L'Amministrazione comunale, in sede abilitativa e fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei seguenti manuali pubblicati dalla Regione Piemonte:

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale" (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010);
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia" (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010);
- "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio (maggio 2014).

● Punto 8) Interventi di piantumazione

Tutti gli interventi di piantumazione di cui al presente articolo devono essere eseguiti in osservanza di quanto specificato dalle DGR n.33-5174 del 12.6.2017 e n.24-9076 del 27.5.2019, con

particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- divieto di introduzione delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List), per le quali è in ogni caso necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento;
- rispetto di quanto definito dal documento “Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell’ambito di cantieri e movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale”.

Art.32 – Norme per gli allevamenti zootecnici aziendali

È considerato aziendale l'allevamento il cui rapporto fra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati, a titolo di proprietà, affitto o altro titolo reale di godimento, facenti capo all'azienda agricola non superi il valore di 40 qli/Ha.

La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali è soggetta alle norme seguenti:

Allevamento di suini

- superficie utile porcilaia (onnicomprensiva):

- a) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/Ha di porcilaia
- b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/Ha
- c) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/Ha

	distanze	ampliamento	nuovo impianto
*	dai confini	m 5,00	m 15,00
*	dalla residenza conduttore	m 10,00	m 20,00
*	da altre residenze	m 20,00	m 100,00
*	da aree residenziali e commerciali	m 300,00	m 1000,00
*	da aree per attività produttive	m 100,00	m 100,00

Allevamenti di bovini ed equini

- a) stalla a stabulazione fissa superficie max. interna onnicomprensiva: 90 mq/Ha
- b) stalla a stabulazione libera su cuccette superficie max. interna onnicomprensiva: 30 mq/Ha esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
- c) stalle a stabulazione libera in box su lettiera permanente: 45 mq/Ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

	distanze	ampliamento	nuovo impianto
*	dai confini	m 5,00	m 5,00
*	dalla residenza conduttore	m 10,00	m 20,00
*	da altre residenze	m 20,00	m 20,00
*	da aree residenziali e commerciali	m 50,00	m 150,00
*	da aree per attività produttive	m 50,00	m 50,00

Allevamenti di capi minori

- superficie utile dei locali di ricovero (onnicomprensiva) 100 mq/Ha;
- distanze come previste per gli allevamenti di bovini ed equini.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli impianti di cui al presente articolo è subordinato alla certificazione preventiva dell'Unità Sanitaria Comunale, sentita l'U.S.L. competente.

Per quanto attiene l'ambito di centro storico si rimanda a quanto specificato all'articolo 24 delle presenti N.T.A. in merito alla compresenza tra usi civili e rurali.

Art.32bis – Attività ricettive in aziende agricole

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, singoli od associati, e dai loro familiari di cui all'articolo 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.

Sono considerati imprenditori agricoli associati:

- a) le società cooperative agricole;
- b) le società cooperative, i consorzi e le altre società costituite tra imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività agrituristiche.

Rientrano tra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi agrituristiche e in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori, nonché somministrare per la consumazione sul posto, anche a persone non ospitate nell'azienda, pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri, per un massimo di sessanta persone comprese quelle ospitate; tale limite può essere superato per le scolaresche in visita all'azienda;
- b) somministrare per la consumazione sul posto, anche a persone non ospitate nell'azienda, pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri, per un massimo di sessanta persone comprese quelle ospitate; tale limite può essere superato per le scolaresche in visita all'azienda;
- c) organizzare attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda disgiuntamente o congiuntamente alle attività di cui alle lettere a) e b), che siano connesse e integrate con le attività e le caratteristiche dell'azienda agricola e dell'ambiente rurale.

L'attività agricola dell'azienda o delle aziende, in caso di imprenditori agricoli associati, deve rimanere principale rispetto all'attività agriturbistica in termini di tempo lavoro dedicato.

Sono alloggi agriturbistici 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 dello stesso, in modo da consentire un rapporto costante di ospitalità.

La capacità ricettiva di un'azienda agricola in alloggio agriturbistico non può essere superiore a venticinque posti letto. Nelle aziende agricole possono essere previsti spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tre tende o caravan.

Le camere e le unità abitative degli alloggi turistici devono possedere i requisiti tecnici ed igienico sanitari previsti dalla legge regionale 14 luglio 1998, n° 34.

Le camere e le unità abitative devono disporre almeno dei seguenti servizi sanitari: un wc ogni dieci persone, un bagno o doccia ogni dodici persone, un lavabo ogni sei persone, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare e conviventi. Per gli insediamenti di non più di tre tende o caravan devono essere garantiti ai turisti i servizi igienico sanitari e la fornitura d'acqua mediante le strutture ordinarie dell'azienda agricola.

Qualora le caratteristiche strutturali o architettoniche degli edifici rurali esistenti non consentano l'adeguamento ai requisiti di cui al comma 1, è consentito l'uso di camere o unità abitative purché con altezza non inferiore a metri 2,20 sempreché venga garantito un volume minimo dei locali pari a quello risultante dai rapporti tra la superficie minima e l'altezza indicati dall'articolo 4 della L.R. 34/1998; è altresì consentita una finestratura inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, sempreché sia garantito un sufficiente ricambio d'aria.

Nel caso siano ospitati gruppi organizzati scolastici o giovanili, negli alloggi agriturbistici è consentito di utilizzare camerette a più letti e di sovrapporre a ciascun letto base un altro letto, per una ricettività massima di venticinque posti letto, senza dover incrementare superfici e cubature delle camere; per il rispetto degli altri rapporti si computano i posti letto effettivi.

Possono essere utilizzati per le attività agriturbistiche i locali siti nell'abitazione esistente o di nuova costruzione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

L'utilizzo dei fondi e degli edifici per le attività agriturbistiche previste dalle presenti norme non comporta modifiche della destinazione d'uso agricola medesimi.

L'esercizio delle attività agriturbistiche deve essere autorizzata dal Comune, fermi restando i titoli abitativi ai singoli interventi edilizi previsti dalle N.T.A..

La sola ospitalità in spazi aperti di campeggiatori dotati di non più di tre tende o caravan è soggetta a semplice comunicazione al Comune.

Al servizio dell'attività agriturbistica dovranno essere disponibili aree a parcheggio in misura non

inferiore al 100 % della superficie lorda di pavimento.

Art.33 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree pertinenti dev'essere sempre indicata in sede di richiesta di **titolo abilitativo**. Non potrà essere rilasciato permesso di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista **dal titolo abilitativo**.

Fatte salve eventuali più precise specificazioni per le singole sub-aree, nelle diverse aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono ammessi i seguenti insediamenti:

1) Nel *Centro Storico*

- insediamenti residenziali;
- locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie lorda di pavimento di mq 400 nei limiti di superficie di vendita previsti **dalle disposizioni regionali in materia**;
- locali destinati ad attività direzionali, professionali, finanziarie, amministrative;
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti in materia, ivi comprese le attività di vendita collegate al ciclo produttivo principale nei limiti di 150 mq (assoggettate a provvedimento autorizzativo con rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.);
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale.

2) Nell'*Area di completamento*

- gli insediamenti di cui al punto 1) ed inoltre:
- locali destinati ad attività artigianali purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti, con esclusione di quelle di produzione assimilabili ad impianti produttivi;
- localizzazioni L.1.

3) Nelle *Aree residenziali di nuovo impianto*:

- gli insediamenti di cui al punto 1);
- localizzazioni L.1.

4) Nelle *Aree per insediamenti produttivi*:

- attività industriali;
- attività artigianali con caratteristiche di produzione industriale e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;
- uffici, locali di rappresentanza, locali per esposizione relativi alle aziende insediate;
- attività di servizio alle attività produttive (ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive, gestionali, ecc.);
- residenza (nei limiti indicati per le singole sub-aree) del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare interessato alla conduzione dell'attività produttiva;
- localizzazioni L.1;
- le attività di vendita **dei beni prodotti direttamente dall'azienda nel medesimo immobile per una superficie non superiore a 150 mq con dotazione di area a parcheggio nella misura prevista all'art. 6 per le aree destinate ad insediamenti commerciali**.

5) Nelle *Aree per l'attività agricola propriamente dette*:

- abitazioni rurali
- fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola singola o associata:
- costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali quali: fienili, depositi per mangimi e sementi, per ricovero macchine ed attrezzi, per ricovero animali domestici allevati per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera ecc.)
- serre fisse per colture aziendali
- fabbricati per allevamenti aziendali di bovini, equini, suini e capi minori;
- impianti intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per la lavorazione, trasforma-

zione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non nocivi o molesti, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;

- vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- installazioni destinate all'attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante, attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Il titolo abilitativo per tali attività è rilasciato a titolo precario;
- fabbricati e locali da destinare all'attività agrituristica di cui alla L.R. 31/85;
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e/o generale.

6) Nelle Aree agricole di salvaguardia ambientale:

- impianti mobili per le colture orticole e floricole specializzate (serre, locali per ricovero attrezzi, chioschi per esposizione e vendita dei prodotti);
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e/o generale.

Art.33 bis – Destinazioni d'uso terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie sono identificate tra le seguenti attività:

- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.;
- attività per il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
- attività associative e culturali;
- attività per lo spettacolo;
- sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali, ecc.;
- attività espositive, congressuali e fieristiche;
- centri di sperimentazione e ricerca innovativa, non configurabili come insediamenti industriali.

Art.34 – Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale

Sono state cartografate, tabellate e verificate (vedere tavole e tabelle allegate alle N.T.A.) le aree a servizi previste dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree a servizi sociali esistenti non concorrono alla verifica della densità territoriale del S.U.E. che eventualmente le comprenda anche in modo parziale. Per i fabbricati esistenti all'interno di dette aree sono ammessi interventi di categoria a), b), c) e d) fatte salve le disposizioni per i beni culturali ambientali di cui all'art.24 della L.U.R.

È sempre in facoltà del Comune variare la destinazione delle aree a servizi purché queste conservino le loro caratteristiche di aree pubbliche o di uso pubblico e non vengano alterati gli standards minimi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

L'edificazione delle attrezzature all'interno delle aree a servizi avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M 2/4/68 n.1444 art.8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G. ove indicati.

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, dimensionamento, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle attrezzature, che devono essere comunque coerenti con la specifica destinazione prevista dal PRG.

È consentito l'ampliamento di volume lordo di edifici pubblici o ad uso pubblico ricadenti nelle aree a servizi fino ad un massimo di mc 400.

Tale incremento potrà avvenire anche mediante innalzamento della linea di imposta e di colmo del tetto di copertura dell'edificio oggetto di intervento per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e per il rispetto delle altezze minime di legge dei locali destinati all'attività.

In presenza di interventi di ampliamento di volume lordo di edifici insistenti sulle aree a servizi ricadenti in ambito del Centro Storico, dovranno essere rispettati i caratteri ambientali dell'edificio con particolare attenzione ai materiali e tecniche costruttive che dovranno riprendere la tradizione tipica della località.

Le facciate degli edifici dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento costruttivo, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale posto in adiacenza o intorno all'edificio oggetto di intervento, affinché vi sia un corretto ed armonico inserimento dell'ampliamento nel contesto urbano ambientale del vecchio nucleo storico.

A servizio delle nuove attrezzature dovrà essere predisposta un'area a parcheggio così dimensionata:

asilo nido e scuola materna	min:	30%	del	lotto	edificabile
scuola elementare e media	min:	20%	del	lotto	edificabile
centro religioso	“	20%	“	“	“
centro sociale e sanitario	“	10%	“	“	“
campi gioco e sport oltre 14 anni, parco urbano, spazi per fiere e mercati	“	5%	della superficie destinata all'attrezzatura		

Art.35 – Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva

Il P.R.G. conferma nella loro ubicazione e destinazione tutte le aree su cui, alla data di adozione delle presenti Norme, vige diritto di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva ovvero è stata autorizzata tale attività e richiama integralmente il testo della legge regionale piemontese n.69 del 22.11.1978 “Coltivazione di cave e torbiere”.

Art.36 – Fasce di rispetto per impianti protetti

Si definiscono impianti protetti alcuni impianti tecnologici come le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G. è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità non inferiore a:

- m 100 per gli impianti di depurazione delle acque nere e pubbliche discariche. Tale fascia di rispetto dev'essere piantumata con essenze a fogliame non caduco per una profondità minima di m.10. Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A;
- m 200 per le opere di presa degli acquedotti. All'interno di tale fascia di rispetto una zona di tutela assoluta della profondità di m 10,00 dev'essere recinta e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche (cfr. D.M. 24.5.88 n.236 art.5). È fatta salva la possibilità di riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto su autorizzazione della Autorità Sanitaria competente.

In detta fascia è fatto divieto di:

- disperdere ovvero immettere in fossi non impermeabilizzati reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulare concimi organici, se non in appositi contenitori a tenuta stagna;
- spandere pesticidi e fertilizzanti;
- aprire cave e pozzi;
- realizzare discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- effettuare stoccaggio di rifiuti reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- prevedere centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli;

- realizzare impianti di trattamento di rifiuti;
- alterare la situazione dei luoghi con scavi, riporti ecc.

È consentito conservare edifici e manufatti eventualmente esistenti con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono consentiti, senza particolari prescrizioni, l'ampliamento ed il potenziamento degli impianti esistenti, nel rispetto delle norme di legge che regolano l'installazione ed il funzionamento di tali impianti.

Per il Cimitero - di cui è previsto l'ampliamento - il PRG stabilisce una zona di rispetto a partire dalla recinzione esistente alla data di adozione delle presenti NdA, conservando le distanze fissate con decreto Medico provinciale di Torino n.5058 del 22.11.72 e fissa in m 150 la distanza dalle future recinzioni, il tutto come rappresentato nella tav.4 in scala 1/2000.

All'interno della zona di rispetto del cimitero valgono le disposizioni di cui all'art.27 punto 5 della LUR.

Art.37 – Protezione idrografica

Fatte salve le disposizioni della legge 431/85, lungo i corsi d'acqua con caratteristiche di fiume, torrente, canale demaniale naturale o artificiale, esterni al territorio urbanizzato, è imposta una fascia di rispetto di profondità non inferiore a:

- m 100 misurati dal limite del demanio per corsi d'acqua non arginati;
- m 25 misurati dal piede esterno degli argini maestri per corsi d'acqua arginati.

Sono ammessi, sempre in detta fascia, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti e/o sui fabbricati eventualmente esistenti mentre i mutamenti d'uso ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali.

Nel territorio urbanizzato per gli interventi su edifici esistenti, valgono gli allineamenti in atto mentre nelle nuove costruzioni si deve osservare una distanza minima di m.10 dal piede degli argini (art.96 R.D. 25.7.1904 n.523).

Il lago artificiale esistente, riportato nella tav.3 in scala 1/5000, determina una fascia di rispetto della profondità di m 200 dalla sponda. In detta fascia sono vietati gli interventi di nuovo impianto.

Sull'impianto esistente contrassegnato nelle Tav.3 con la sigla Di5 sono ammessi interventi di ristrutturazione e di sostituzione delle strutture esistenti in relazione ad esigenze di rinnovamento tecnologico; è altresì consentito realizzare recinzioni e cabine elettriche.

Art.38 – Adeguamento alle prescrizioni della legge 8/8/1985 n. 431

Ricadono sotto le disposizioni della legge 8.8.1985 n.431 "Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27.6.1985 n.312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" le sponde del torrente Banna, del rio Vaiors e del rio Tepice per una profondità di m 150 dal limite del demanio o del piede degli argini.

Le sponde dei medesimi corsi d'acqua, per una profondità di m 100, risultano anche disciplinate dall'art.37 delle presenti Norme; in questo caso prevalgono, fra le due disposizioni, quelle più restrittive.

Per la porzione delle predette sponde ricadenti unicamente sotto la disciplina della legge 431/85, si richiamano le disposizioni della legge regionale piemontese 3.4.1989 n.20.

Art.39 – Strutture tecniche per servizi di interesse generale

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (energia elettrica, gas, metano, acqua potabile, telefono ecc.) possono essere installati in qualsiasi area di P.R.G., fatta salva la facoltà del Comune di imporre speciali cautele.

L'installazione di tali impianti deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

Le stazioni, sottostazioni e cabine elettriche e le centrali telefoniche urbane non sono soggette ai

parametri edilizi riguardanti la densità e l'altezza stabiliti dalle presenti Norme per l'area in cui vengono costruite. Nella loro edificazione dovranno tuttavia essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Stazioni elettriche fino a 15000 volts

- rapporto massimo di copertura $\frac{1}{2}$
- distacco dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza con un minimo di m 20 per le aree residenziali;
- allineamenti di fabbricazione non inferiori a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

Le stazioni elettriche di potenza superiore a 15000 volts seguono le norme di cui sopra ma sono consentite solo nelle aree industriali ed agricole.

b) Sottostazioni elettriche

- distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiori a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

c) Cabine elettriche

- distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiori a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza quando si tratta di cabine di altezza superiore a m 3,00 e di larghezza superiore a m 12;
- possibilità di costruire a confine (fermo restando per il confinante la possibilità di costruire egli stesso a confine o alla distanza fissata dal P.R.G.) nel caso di cabine di altezza uguale o inferiore a m 3,00 e di larghezza inferiore a m 12,00.

d) Centrali telefoniche

- distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione come previsto dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (DPCM 8.7.2003, Legge n.36 del 22.2.2001, DM 29.5.2008) e regionali (LR n.19 del 3.8.2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto di cui al DM 29.5.2008, ai sensi di quanto previsto all'articolo 4, comma 1, lettera h) della Legge 36/2001, non sono consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, scolastico, sanitario, o altri usi che comportino tempi di permanenza non inferiori a quattro ore.

Art.40 – Impianti ferroviari

Il P.R.G. evidenzia in cartografia le aree occupate da impianti ferroviari e nei confronti di dette infrastrutture impone una fascia di rispetto di m.30 al cui interno si richiamano gli articoli 40, 42, 49, 52, 54 del Titolo III del D.P.R. 11.7.1980 n.753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. Attività di terzi in prossimità delle ferrovie".

Nelle fasce di rispetto dalle ferrovie, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal già citato D.P.R. n.753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° della L.U.R.) tenuto conto anche di quanto precisato dalla Circ. n.17/URB. parte II, punto 3/c dell'assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti interventi da parte delle FF.SS.

Per la realizzazione dei suddetti interventi l'Ente, in virtù dell'art.25, comma 2 della legge 17.5.85 n.10 e dell'art.10, comma 1 della legge 11.2.1981 n.17 non è tenuto a chiedere il rilascio del titolo abilitativo comunale ma deve interessare la Regione Piemonte per i prescritti accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti la progettazione delle opere.

Quanto sopra non esime in alcun modo l'Ente dall'informare con lettera raccomandata il Comune dell'avvenuta presa di contatto con la Regione, onde consentire al Comune stesso, qualora ne ravveda la necessità, di intervenire presso la Regione Piemonte o, se del caso, presso la stessa Azienda FF.SS.

Art.41 – Esecuzione di opere pubbliche

Nell'esecuzione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate nella cartografia, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo.

Tali modifiche non costituiscono né richiedono variante al P.R.G. e/o al S.U.E. che espressamente le prevede.

Art.42 – Disciplina edilizia

Si richiamano le norme del Regolamento Edilizio vigente per quanto non contemplato nelle presenti Norme.

Nel caso in cui lo stesso argomento risulti disciplinato in modo diverso nei due strumenti (R.E. e Norme di PRG) prevalgono, fra le due disposizioni, quelle più restrittive.

Art.43 – Deroghe

Con la procedura di cui all'art.41 quater della legge 1150/42, dell'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio **del titolo abilitativo** in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree e sub-aree di P.R.G.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

Art.44 – Provvedimenti per la sicurezza degli insediamenti dal punto di vista geologico

Per gli interventi di sopraelevazione e di ristrutturazione urbanistica in aree residenziali di completamento e in aree per attività produttive esistenti e di riordino, è richiesta una verifica della capacità portante del terreno con indicazioni sulla tipologia delle fondazioni più idonea.

Art.45 – Adeguamento al nuovo codice della strada delle fasce di rispetto di cui all'art.21 delle presenti Norme

Fatto salvo il contenuto dell'art.21 precedente per quanto non in contrasto con le disposizioni del Nuovo Codice della strada e del suo regolamento attuativo, l'adeguamento al Codice della strada od a nuove norme nazionali e/o regionali del sedime stradale e/o delle fasce di rispetto non costituisce variante al P.R.G.C.

Art.46 – Beni culturali ambientali in territorio agricolo

Il Mulino Gallè sito in territorio agricolo è individuato dal P.R.G. come B.C.A. di cui all'art.24 della LUR e pertanto è soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria (categ. a)), straordinaria (categ. b)), restauro conservativo (categ. c)).

Sarà in ogni caso compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio **degli atti abilitativi** per interventi su immobili in ambito agricolo, accertare la presenza di elementi architettonici e/o documentari da salvaguardare e valorizzare, imponendo di conseguenza adeguate cautele operative. In particolare, sono tutelati dal Piano immobili e/o nuclei compresi nel territorio co-

munale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1870. Tali elementi, anche se alterati o anche se non più esclusivamente connessi con la conduzione agricola dei fondi, sono tutelati quali testimonianze documentali e quali componenti significative del paesaggio agrario. Nei casi previsti dal presente articolo, all'istanza di **titolo abilitativo** dovranno essere allegate, oltre al prospetto di intervento e al normale corredo documentario:

- documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze; vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;
- documenti cartografici e di rilievo, documenti catastali antichi atti a illustrare la rilevanza storico-testimoniale degli immobili e/o nuclei rurali.

Art.47 – Installazione di impianti teleradiocomunicazioni

Sono consentite le installazioni di impianti per le tele-radio-comunicazioni nel territorio comunale secondo quanto riportato nel documento “Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici di cui all’art. 2 – comma 1 della L.R. 19 del 03/08/2004” in attuazione delle disposizioni di cui alla L.R.19 del 03/08/2004 ed alla D.G.R. n. 16-757 del 05/09/2005.

PARTE TERZA: CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

Art.48 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

La compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

La compatibilità tipologico-funzionale per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa dovrà essere verificata con riferimento alle disposizioni regionali in materia.

La localizzazione L.2 è sottoposta a Progetto Unitario di Coordinamento.

Art.49 – Indicazioni relative al recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali

Vengono recepiti i criteri previsti negli elaborati a firma del dottor Bertolotto approvati con Delibera del Consiglio comunale n. 3 del 08/02/2008 con le seguenti precisazioni.

Gli addensamenti A.1 e A.4 si sovrappongono al tessuto residenziale.

Perché il lotto possa essere considerato in addensamento A.4 dovrà avere accesso diretto dalla via Nazionale o ricadere per almeno il 50% in A.4.

Per quanto concerne la perimetrazione del tessuto residenziale i lotti si considerano inseriti se ricadono all'interno per almeno il 50%.

L'addensamento A.1 di corso Onorio Lisa si intende esteso ai piani terra degli edifici prospicienti ad esso a condizione che abbiano accesso diretto dal Corso stesso; nel caso di lotti ricadenti in perimetrazioni diverse (A.1, A.4, tessuto residenziale e territorio rurale) prevale la localizzazione della parte di lotto che supera il 50%.

Secondo quanto indicato nell'art. 16 dei criteri e norme di attuazione per il commercio, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08/02/2008, gli esercizi di vicinato, definiti dall'art. 7 del D.Lgs. 114/1998, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dall'art. 33 delle N.T.A.

Secondo quanto indicato nell'art. 20 dei criteri e norme di attuazione per il commercio, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08/02/2008:

- le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione;
- lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale;
- tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

Art. 50 – Sottotetti esistenti, in edifici costruiti o in corso di ultimazione

I sottotetti esistenti, non abitabili, e quelli in edifici in corso di costruzione in conformità al PRGC vigente, potranno essere resi abitabili con le modalità della L.R. 21/98.

Il riuso è ammesso ai soli fini abitativi, previa corresponsione degli oneri concessori secondo le

modalità di cui alla L.R. n. 21/98 sul recupero dei sottotetti.

Art.51 – Norma transitoria

Al fine di evitare problemi dovuti al deflusso delle acque piovane, in alcune zone normative, lo studio idrogeologico, facente parte integrante e sostanziale della normativa di attuazione, prescrive particolari accorgimenti costruttivi.

Tali prescrizioni sono prevalenti sulla Normativa di Attuazione e sul Regolamento Edilizio.

Fino alla data di scadenza delle relative convenzioni urbanistiche sono fatte salve le norme ed i parametri urbanistici ed edilizi vigenti alla data di stipula della convenzione stessa, per tutti i Piani Esecutivi Convenzionati in corso di attuazione.

Dopo la scadenza dei SUE, qualora siano state collaudate le opere di urbanizzazione, gli interventi edificatori previsti dal SUE eventualmente non ancora realizzati possono essere completati con modalità diretta. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ancora collaudate, gli eventuali completamenti edificatori sono assentibili con Permesso Convenzionato concernente il completamento e il collaudo di tutte le infrastrutture previste dal SUE.

Le norme del PRGC vigente, qualora in contrasto con la nuova normativa, saranno da intendersi abrogate a seguito dell'approvazione definitiva da parte della Regione Piemonte.

Art.52 – Piloni votivi

La variante di PRGC individua in cartografia i piloni votivi esistenti, ne propone il mantenimento quali beni culturali. Gli interventi edilizi sono soggetti a preventivo parere della Commissione Igienico Edilizia, che potrà dettare norme rigorose per il restauro.

Art.53 – Schede normative per le nuove aree di insediamento

La Variante Strutturale del PRGC individua e classifica porzioni di territorio con regole e parametri di trasformazione, definendole “zone normative”.

Le zone normative previste dalla presente variante sono disciplinate da specifiche prescrizioni contenute in schede normative.

La presente variante riformula su supporto digitale il piano regolatore vigente, riportando alla effettiva scala catastale le delimitazioni dei lotti.

Eventuali discordanze con la reale situazione in loco dovranno essere precisate con elementi probatori dai proprietari dei lotti, sarà cura dell'Amministrazione Comunale apportare le correzioni, senza che ciò costituisca variante al piano regolatore.

Le prescrizioni generali per le zone normative sono anche contenute in premessa alle singole schede di area.

Art.54 – Aree a verde privato inedificabile

Le aree a verde privato individuate dalla variante strutturale al piano regolatore sono inedificabili, neppure per usi agricoli, ad esclusione di volumi tecnologici, vasche di accumulo, o eventuali cabine per pozzi di captazione e di modeste infrastrutture per ricovero attrezzi da giardino.

Tali aree costituiscono elemento di raccordo con il sistema ambientale che il piano regolatore intende salvaguardare.

Le aree predette, di proprietà privata, non sono dotate di capacità edificatoria, ad eccezione di quelle evidenziate in cartografia, che pur rimanendo inedificabili costituiscono pertinenza di una adiacente area edificabile.

Art.55 – Norme d'uso, vincoli e cronoprogramma indicati nella relazione geologico tecnica

55.a) EX PARAGRAFO 8 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.

55.a.1) CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

La Carta Geomorfológica illustrata nel precedente paragrafo e la verifica della mosaicatura e della coerenza del dissesto con le relative classi di pericolosità stabilite nei relativi comuni confi-

nanti, hanno permesso di elaborare la Carta di Sintesi in cui sono state riportate le aree del territorio comunale giudicate a rischio sulla base dei dati geologici generali raccolti nel corso dei rilievi di campagna e forniti dai dati storici. A proposito della mosaicatura, è necessario chiarire che la congruenza esiste, con i Comuni limitrofi, solo per quel che concerne le classi di edificabilità e non le relative sottoclassi; questo a causa di un approfondito e completo studio idraulico allegato al P.R.G.C. ed eseguito dall'ing. Carena.

I risultati dello studio eseguito permettono di fornire le indicazioni conclusive che sono sinteticamente riassunte nella Carta di Sintesi, il cui uso consente all'Ente Pubblico una facile orientazione sulle scelte che dovrà operare sul territorio.

L'esame delle condizioni geomorfologiche generali ha messo in evidenza come l'area comunale di Cambiano sia costituita da un territorio in prevalenza pianeggiante, con quote altimetriche massime e minime variabili di poche decine di metri rispetto al livello medio marino.

Le forme del rilievo (se così si può chiamare) sono rappresentate da modeste unità areali ondulate, lembi residui di colline ormai in via di peneplanizzazione, che caratterizzano la zona centrale e settentrionale del territorio comunale. Solo a nord di Frazione Madonna della Scala si è notato un tratto di versante vulnerabile da fenomeni gravitativi.

Gli studi geolitologico e geotecnico hanno evidenziato che quasi tutti i terreni più superficiali (1-2 m) sono costituiti da finissime sabbie limose eoliche con percentuali variabili di argilla.

L'area urbana si estende quasi interamente su terreni limoso-argillosi molto compressibili a causa anche della falda freatica presente, in taluni punti, a pochi metri di profondità dal piano campagna. Gli elaborati derivati da questa indagine costituiscono gli elementi base per una valutazione dell'incidenza tecnico-economica dei parametri geologici sulla destinazione d'uso del territorio, sotto l'aspetto urbanistico.

L'autorizzazione dei piani edilizi dovrà essere subordinata alla presentazione di un particolareggiato studio geotecnico dei terreni di fondazione di qualsiasi fabbricato, ai sensi del D.M. 17/01/2018. In particolare, data la natura dei terreni, la progettazione dovrà avvalersi dei metodi costruttivi atti a garantire la piena funzionalità dei manufatti.

Nella Carta di Sintesi sono state riportate le aree del territorio comunale giudicate a rischio sulla base dei dati geologici generali raccolti nel corso dei rilievi di campagna.

55.a.2) Classe di edificabilità I

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 17/01/2018. Non sono imposti limiti o vincoli alle scelte urbanistiche (verde chiaro).

55.a.3) Classe di edificabilità II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. Alla Classe II verranno associate specifiche norme attuative, che dovranno rimanere rigorosamente nell'ambito dei principi e delle norme che già regolano e definiscono le peculiarità della stessa.

Tale classe di edificabilità è stata a sua volta suddivisa:

- Sottoclasse IIa (giallo chiaro): porzioni di territorio caratterizzate da bassa pericolosità geomorfologica (classe II s.s.);
- Sottoclasse IIb (rigato arancio): porzioni di territorio in cui il livello piezometrico della falda freatica è prossimo alla quota del piano campagna;
- Sottoclasse IIc (giallo bruno): porzioni di territorio caratterizzate o da un'acclività > 5° o da fenomeni di ruscellamento superficiale diffuso.

55.a.4) Classe di edificabilità III.

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio (derivanti

ti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area) sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (IIIa) e richiedendo, viceversa, la previsione d'interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente qualora antropizzate (IIIb).

Il limite di passaggio tra la classe III e la classe II è cautelativamente collocato all'esterno del limite del dissesto sia torrentizio che di versante.

55.a.4.1) Classe di edificabilità IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Tale classe comprende anche i corsi d'acqua intubati attraversanti aree non urbanizzate e sottostanti i piani strada anche nel concentrico. Per le opere infrastrutturali d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato alla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555.

Tale classe di edificabilità è stata a sua volta suddivisa:

- Sottoclasse IIIa₁ (azzurro): settori di competenza della dinamica fluviale del T. Banna; aree inondabili da pericolosità moderata (sulla base di specifiche valutazioni idrauliche e geomorfologiche), elevata e molto elevata; aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua come previsto dal R.D. 523/1904 e dall'art 29 L.R. 56/77.

- Sottoclasse IIIa₂: aree inedificate sottoposte a vincoli dovuti a:

- a) fenomeni franosi attivi (Fa) o quiescenti (Fq) presenti sui territori collinari (rosso);
- b) aree di stoccaggio di rifiuti solidi urbani non pericolosi (R.S.U. - grigio);
- c) area di cava attiva (rosato).

55.a.4.2) Classe di edificabilità IIIb

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. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto elencate nel capitolo 11 (55.e) dedicato alla stesura del *Cronoprogramma* e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Sono previste suddivisioni all'interno della Classe IIIb sulla base delle caratteristiche delle opere presenti e del rischio idrogeologico conseguente.

55.a.4.2.1) Sottoclasse IIIb₂

Classe IIIb in senso stretto nella quale, a seguito della realizzazione delle opere, elencate nel capitolo 12 dedicato al Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) – lilla chiaro.

55.a.4.2.2) Sottoclasse IIIb₃

Aree urbanizzate a pericolosità geomorfologica da media a elevata; anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione per la difesa dell'esistente sarà possibile un modesto incremento del carico antropico (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) – viola scuro.

55.b.1) EX PARAGRAFO 9 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.

NORME PARTICOLAREGGIATE DI ATTUAZIONE

Classe II – Sottoclasse IIa - Norme generali.

Presupponendo che gli interventi non debbano incidere negativamente sulle aree limitrofe e sulla propensione edificatoria del singolo lotto, sarà necessaria un'indagine approfondita in ottemperanza al D.M. 17/01/2018, riguardante:

- 1) le problematiche geotecniche nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni;
- 2) le problematiche di modesto allagamento;
- 3) le problematiche legate alla falda superficiale superabili attraverso norme apposite relative alle opere interrato;
- 4) le problematiche legate al drenaggio insufficiente e alla salvaguardia delle linee di deflusso, superabili con apposite canalizzazioni;

5) le verifiche che i singoli interventi edilizi non comportino peggioramenti rispetto all'edificato esistente.

Area destinata ad ampliamento cimiteriale – Norme particolari.

Quest'area cade, nella Carta Geomorfologica, in una classe a bassa pericolosità d'inondazione (per tempi di ritorno di 200-500 anni) dovuta all'insufficiente sezione di deflusso del fosso Rura nel tombino posto al di sotto della rotatoria della strada provinciale per Chieri.

La realizzazione di tale ampliamento rende obbligatori, come previsto nello studio preliminare degli interventi proposti nel Piano Regolatore Cimiteriale, i seguenti accorgimenti tecnici:

- un adeguamento della sezione del tombino posto sotto la rotatoria in corrispondenza alla S.P. 122 per Chieri;
- una verifica idraulica/geologica di dettaglio;
- la riquotatura dell'area destinata all'ampliamento cimiteriale nel rispetto dell'equilibrio idrico-idraulico circostante.

Sottoclasse IIb

Sulla base delle conoscenze litostratigrafiche e geotecniche del territorio (ricavate dalla esecuzione di numerose prove penetrometriche dinamiche) si può affermare che i terreni di fondazione sono in prevalenza costituiti da limi argillosi o limi sabbiosi poco consistenti e poco permeabili. Tuttavia, per tali aree, oltre alle norme espresse nelle linee guida generali, si **impone come obbligatorio** che ogni edificio venga accompagnato da uno **studio geologico mirato a evidenziare** non solo la capacità portante del terreno e la tipologia di fondazione più idonea, ma anche **l'eventuale presenza di falda e la sua massima escursione**. Si prescrive un **franco minimo dalla soggiacenza** della falda, rispetto alla base d'imposta delle fondazioni di qualsivoglia fabbricato, di **2 m**. Nel caso si desideri realizzare comunque un piano interrato, la conoscenza della massima risalita della falda servirà a costruire gli scantinati con i dovuti accorgimenti di impermeabilizzazione.

Sottoclasse IIc

Sulla base delle conoscenze geomorfologiche e idrauliche del territorio, per tali aree si **impone come obbligatorio** che ogni edificio venga accompagnato da uno **studio geologico di dettaglio** mirato a valutare la stabilità dell'area di edificazione e del suo intorno significativo e da uno **studio geotecnico particolareggiato** indirizzato alla definizione non solo della capacità portante del terreno, ma anche alla scelta della tipologia di fondazione che contribuisca a garantire maggiore sicurezza in funzione del maggior rischio.

La presenza di probabili acque ruscellanti (soprattutto per le aree dove le acque creano deflussi preferenziali sui sedimenti stradali) deve essere oggetto di uno studio particolareggiato per salvaguardare le strutture da infiltrazioni nocive per la stabilità e dal dilavamento superficiale. Infatti è plausibile il rischio di allagamento dei piani interrati, soprattutto nel caso in cui le rampe di accesso non siano state progettate (come succede spesso, specialmente per le costruzioni meno recenti) per impedire l'afflusso di acque correnti sul piano stradale, oppure nel caso che i suddetti piani interrati siano collegati alla fognatura senza l'interposizione di adeguate valvole di non ritorno.

Ci si riferisce in particolare modo a canalette di raccolta dell'acqua, caditoie o qualsivoglia sistema drenante che isoli l'area da possibili infiltrazioni, imbibizioni o formazioni di piani di scivolamento profondi.

Per le aree di pianura che prevedono la formazione di **piani interrati o seminterrati**, sono **richieste indagini geologiche – idrauliche al fine di più razionale utilizzo del territorio**. Il ricorso alla riquotatura del terreno è ammissibile solo se ampiamente dimostrato dalle suddette indagini.

Classe IIIa – Norme generali

Nelle aree di classe IIIa è vietato l'intervento di nuova edificazione salvo quanto riportato ai successivi punti. È necessario prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile.

Laddove è dimostrata l'impossibilità di edificazione in aree alternative, è possibile la realizza-

zione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto parcheggi, edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e loro successivi ampliamenti e sopraelevazioni a condizione che:

a) venga effettuata preventivamente un'attenta analisi e valutazione dell'impatto nei confronti delle condizioni di pericolosità sussistenti (mediante indagini geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio);

b) si prevedano, in fase progettuale, accorgimenti tecnici specifici volti a minimizzare il livello di rischio;

c) si preveda, in fase progettuale, un attento drenaggio e allontanamento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del singolo lotto in modo compatibile con le caratteristiche del reticolato idrografico circostante.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato alla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555.

d) in particolare **il parcheggio e la strada di accesso (area P04n 1) funzionali all'ampliamento cimiteriale**, approvato con variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale, sono, allo stato attuale, in parte interessate da un'area vincolata perché insistente su una zona a pericolosità elevata a causa delle potenziali esondazioni del fosso Rura; come anche indicato dalla relazione dell'ing. Carena, la fuoriuscita del fosso Rura è causata dall'inadeguatezza della tombinatura posta al di sotto della rotatoria in corrispondenza della S.P. per Chieri, che non permette un corretto deflusso del fosso. Partendo da queste considerazioni risulta essere necessario:

- un adeguamento della sezione del tombino posto sotto la rotatoria in corrispondenza alla S.P. 122 per Chieri;

- una verifica idraulica/geologica di dettaglio;

- la riquotatura dell'area destinata a parcheggio pubblico nel rispetto dell'equilibrio idrico-idraulico circostante.

Sottoclasse IIIa₁ – Classe IIIa s.s.

In tale sottoclasse, nella quale sono comprese tutte le aree non edificate interessate da fenomeni di esondabilità e poste all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, valgono le norme di attuazione previste al paragrafo sopra scritto per la Classe IIIa come prescritto dal R.D. n°523/1904, art.96 e dalla L.R. n°56/77 art. 29.

Le fasce di rispetto imposte dai vincoli antropici sono previste secondo quanto specificato al punto **11.4 (55.d.4)**.

Si specifica che qualsivoglia sopraelevazione del piano campagna va sempre vista nell'ambito di progetti di riassetto, tesi primariamente al miglioramento idrogeologico dell'area in dissesto che comunque continua ad essere appartenente alla classe III.

Per le aree ricadenti nei limiti di esondabilità previsti dalle fasce PAI del T. Banna, sono vigenti gli art. 29-30-31 delle NTA del PAI.

Classe IIIb

La Classe IIIb si identifica innanzitutto:

- nell'ambito della Classe III, in quanto pericolosa;

- in quanto edificata;

- in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante **interventi di riassetto**;

- in quanto, in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. L'attribuzione alla Classe IIIb di un dato territorio non implica di per se la necessità di imponenti interventi di riassetto, ma di "interventi di riassetto territoriale".

Fatte salve situazioni di grave pericolo, si ritiene inoltre corretto, senza la realizzazione degli interventi di riassetto ma prevedendo opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili **adeguamenti** che consentano una più razionale fruizione degli **edifici esistenti**, oltreché gli adeguamenti di carattere igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori

locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc. **escludendo la realizzazione di nuove unità abitative).**

Sottoclasse IIIb2.

È possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti e incrementi del carico antropico (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) solo nel caso in cui vengano attuati interventi di riassetto territoriale quali:

- misure non strutturali;
- misure strutturali di tipo estensivo;
- misure strutturali di tipo intensivo;
- esecuzione degli interventi pianificati nel cronoprogramma.

Misure non strutturali.

Attività di previsione e sorveglianza (non sufficiente se attuate singolarmente ma devono essere integrate con altre misure) – Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio – Fasce fluviali – Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici.

Misure strutturali di tipo estensivo.

Interventi di riforestazione – Interventi di miglioramento agricolo del suolo – Interventi integrati di rinaturazione e recupero di suoli – Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore.

Misure strutturali di tipo intensivo.

Briglie o soglie di stabilizzazione del fondo alveo – Briglie di trattenuta del trasporto solido – Difese spondali longitudinali e trasversali – Difese arginali – Opere di impermeabilizzazione e intercettazione delle filtrazioni nelle difese arginali – Modellamento dell'alveo – Diversivi e scolmatori – Bacini o casse di laminazione – Opere di regolazione e di sostegno – Tecniche d'ingegneria naturalistica.

In assenza di interventi di riassetto idraulico saranno comunque solo possibili trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

È necessario altresì prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile. Nelle aree ricadenti in tale classe è inoltre ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

Nell'ambito di tale sottoclasse **il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di interventi di completamento** sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- verifica e certificazione delle condizioni di idoneità ed efficienza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo già esistenti (argini, briglie, reti paramassi, ecc.), da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure di professionista esterno abilitato in materia;
- in caso di assenza di opere di attenuazione del pericolo e del rischio o di loro inadeguatezza, è necessaria la progettazione e la conseguente attuazione di piani di riassetto territoriale, di carattere locale o globale, previsti nel Cronoprogramma.

Tali piani di riassetto potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato a individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento di indagine dovrà essere esteso a un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfologico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorveglianza della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione;

deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua. Inoltre:

- Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

- Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è impedita l'utilizzazione come aree per nuove attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

- E' sempre necessaria la valutazione **del livello piezometrico della falda freatica, della sua risalita come prescritto nelle N.T.A. per la Sottoclasse IIb.**

Sottoclasse IIIb₃.

Le misure prescritte nel Cronoprogramma, di seguito elencato per la sottoclasse IIIb₃, sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente. A seguito di tali opere sarà possibile prevedere modesti incrementi del carico antropico e completamenti (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99), ma saranno da **escludersi nuove unità** abitative, commerciali, industriali e artigianali.

E' necessario inoltre prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile. Cade in questa sottoclasse un'area compresa in destra idrografica del rio Tepice a valle della ferrovia To-Roma e alcune cascate poste nella regione sud – ovest denominata “Sicilia”; per tale classe sono ammesse:

- manutenzioni e interventi non costituenti incremento di carico antropico (cfr. art. 55.b.2) dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico;

- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

- limitati innalzamenti del piano campagna tali da non influenzare negativamente i movimenti delle acque superficiali stagnanti; tali innalzamenti non possono essere ammessi se non ricadenti all'interno di un più vasto progetto di riassetto territoriale.

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi).

- **Magazzino Comunale:** fino alla realizzazione delle opere previste dal "Cronoprogramma" viene fatto divieto di cambio di destinazione d'uso dell'edificio, se non in senso più cautelativo.

55.b.2) COORDINAMENTO CON I DISPOSTI DELLA DGR 64-7417 DEL 07/04/2014.

Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità come sopra classificate, sono dettagliati i seguenti criteri applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del piano regolatore, declinati in assenza o a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza secondo quanto previsto dalla tabella seguente.

Gli interventi di cui alle lettere seguenti possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

a. Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb₃ e IIIb₄ nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della LR 16/2018 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

- b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:
1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
 2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso, solo in ambiti non interessati da dissesto attivo o incipiente;
 3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo in ambiti non interessati da dissesto attivo o incipiente, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
 4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
 5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- c. Costituiscono incremento di carico antropico:
1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della LR 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
 2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;
 3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 4 di cui alla precedente lettera b.;

La tabella di seguito allegata schematizza gli interventi massimi consentiti per ogni classe di pericolosità.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

55.b.3) COORDINAMENTO CON I DISPOSTI DELLA DGR 17-7911 DEL 23/11/2018.

In riferimento al PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) approvato con Deliberazione n. 2/2016 del 03/03/2016, si evidenzia che per gli ambiti RP e RSP del PGRA rappresentati nelle mappe di pericolosità nel territorio di Cambiano, non coerenti con gli scenari di pericolosità dal PRGC vigente, è necessario fare riferimento ai punti 2.1.6 lettera b) e 2.2 lettera b) dell'Allegato 1 alla DGR 17-7911 del 23/11/2018, fatte salve le disposizioni più restrittive vigenti eventualmente presenti ai sensi del c.7 art.1 delle NTA del PAI

55.c) EX PARAGRAFO 10 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. n°523/1904, art.96; L.R. n°56/77 art. 29 e s.m.i.), sono stati fissati valori che vanno calcolati dal ciglio superiore di sponda per i corsi d'acqua a sezione aperta e, per i corsi d'acqua a sezione chiusa, dal ciglio di sponda della sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco.

Eccezion fatta per il T. Banna le cui fasce di rispetto sono definite dagli art. 29-30-31 delle NDA del PAI, le distanze vincolanti per gli altri corsi d'acqua sono state così definite:

1. **metri 100** per i tratti NON ARGINATI dei seguenti corsi d'acqua:

- R. Tepice nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano;
- R. Vajors nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

2. **metri 25** per i tratti ARGINATI dei seguenti corsi d'acqua:

- R. Tepice nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano;
- R. Vajors nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

3. **metri 15**

- Rio Temo (su tutto il territorio comunale);
- Fosso Rura (su tutto il territorio comunale);
- Rio San Pietro nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

4. **metri 10** per tutti i restanti corsi d'acqua, comprese le canalizzazioni artificiali, i fossi, i rii irrigui, le bealere e tutte le derivazioni artificiali.

5. **metri 5** per tutti quei canali pubblici e privati per i quali non è applicabile l'art. 29 della L.R. 56/77; tale valore va misurato a partire dal ciglio superiore di sponda e, per i tratti chiusi, considerando la sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco. L'eventuale modifica delle distanze minime è ammessa solo in attuazione della CPGR n°14 LAP/PET/1998.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art. 29 L.R. 56/77, è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc.) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua.

Si sottolinea, comunque, che tutte le discipline locali sono tenute al rispetto delle norme del R.D. 523/1904; in particolare, si stabilisce il divieto di edificazione a meno di 10 metri dalla sponda di tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti ai precedenti elenchi.

55.d) EX PARAGRAFO 11 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.

NORME A CARATTERE GENERALE

Tali norme sono valide sull'intero territorio comunale

55.d.1) A tutti i corsi d'acqua, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

– Nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente cap. 9 “Fasce di rispetto dei corsi d'acqua”, le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal R.D. 523/1904, con particolare riferimento all'art. 96, e dall'art. 27, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i.

– Fanno parte degli allegati tecnici di P.R.G. le mappe catastali sulle quali, con doppia linea continua, sono distinti i corsi d'acqua demaniali assoggettati al R.D. 523/1904 ancorché non iscritti

nell'elenco delle acque pubbliche. La norma costituisce disciplina locale in materia, siano essi a cielo aperto o tombinati; future varianti potranno agire sulle distanze di cui al citato R.D., secondo quanto prevede la normativa di settore e con particolare riferimento alla C.P.G.R. 14/LAP/PET/98. Le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 sono sovraordinate. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva (ciglio superiore di sponda), rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 e dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui si cita la L. 37/94 e la D.G.R. n° 44-5084 del 14/01/2002. In generale qualunque intervento sul reticolo idrografico demaniale sarà subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.

– In nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatoari, anche se di ampia sezione; le eventuali pratiche di intubamento saranno regolate dall'art.115 del D.Lgs. n°152/2006.

- Non sono consentite modifiche di tracciato dei canali se non risultano adeguatamente motivate da ragioni di pubblica sicurezza e sentito il soggetto gestore e/o proprietario dell'opera idraulica.

- Sul reticolo idrografico non demaniale spetta all'Amministrazione comunale definire la norma locale sulla scorta delle disposizioni vigenti sui corsi d'acqua demaniali. In ogni caso **a)** eventuali riquotature di corsi d'acqua non demaniali non devono comportare variazioni di assetto idrogeologico che determinino un peggioramento dello stato dei luoghi, che va dimostrato attraverso uno studio approfondito dall'interessato a cura e firma di tecnici esperti nelle diverse discipline iscritti ai rispettivi Albi professionali; si specifica che eventuali ricorsi alle riquotature sono ammessi solo per terreni di sponda e non per terreni che costituiscono l'alveo stesso; **b)** sono valide le disposizioni di cui al punto 3.10 della CPGR n°7LAP dell'8/05/1996 e s.m.i.

– Le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non risulti in nessun caso inferiore rispetto alla larghezza dell'alveo "*a rive piene*", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido. Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria.

– Sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde.

– In nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari.

55.d.2) Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque dovranno essere inserite ciascuna in un più ampio progetto di riassetto territoriale e idrogeologico e avranno lo scopo di:

– garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici;

– assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea e arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;

– nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

– non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità veicolare longitudinalmente all'alveo stesso, anche in occasione di piene eccezionali, per pulizia e ripristini delle sezioni di deflusso;

– non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi, e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di orti e giardini;

– vanno eliminate le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

55.d.3) Nuove opere viarie

– Allo stato attuale, secondo le ultime revisioni idrauliche contenute nel P.R.G.C., **la variante S.P. 122 (ad est) e la variante della S.S. 29 ubicata a monte del rilevato autostradale (a sud)** che collegherebbe il Comune di Cambiano con il Comune di Santena, sono da considerarsi prive di fattibilità in quanto ricadenti su aree idraulicamente compromesse da dissesti areali ad elevata pericolosità ad opera del rio Tepice. Ad oggi, tali progetti di viabilità, sono previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento, e quindi, contemplati dalla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555 come opere di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Essendo infatti tali opere strettamente vincolate alla viabilità esistente, si ritiene che la loro realizzazione debba essere preceduta da un'attenta valutazione delle problematiche a cui essa potrebbe essere soggetta quali l'interferenza con le aree potenzialmente allagabili, la variazione della profondità stagionale della falda freatica, la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione nonché la verifica di ogni manufatto di attraversamento o di interferenza dei corsi d'acqua demaniali che deve essere preventivamente autorizzata dall'Autorità Idraulica competente ai sensi del R.D. 523/1904.

55.d.4) Fasce di rispetto

- **Impianti tecnologici (depuratore):** prescritta distanza di 100 m;
- **Punti di captazione acque idropotabili:** Zona di Rispetto 200 m, all'interno della quale si pone una Zona di Tutela Assoluta di 10 m;
- **Cimiteriali:** prescritta distanza di 150 m dai limiti del lotto cimiteriale;
- **Discarica RSU:** prescritta distanza di 100 m dai margini del sito;

Sono altresì da aggiungersi tutte le fasce di rispetto previste dalla Variante Urbanistica al PRGC.

55.d.5) Servizi di pubblica utilità in fase di ampliamento non altrimenti localizzabili ricadenti in zone sottoposte a vincolo

Tali opere sono se da considerarsi di pubblica utilità e non altrimenti localizzabili, la loro realizzazione è subordinata dalle norme previste dalla D.G.R. 9 Dicembre 2015, n. 18-2555. È necessario uno studio tecnico atto verificarne la condizione di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica, mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici necessari alla loro mitigazione.

55.e) EX PARAGRAFO 12 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO IDROGEOLOGICO SITUAZIONE AL GENNAIO 2011

Sottoclasse IIIb₂

Qualsiasi realizzazione di nuove opere, ampliamenti o completamenti nelle aree ricadenti in tale classe è sospesa fino alla realizzazione di interventi atti a ridurre le pericolosità geomorfologiche puntuali, lineari e areali riscontrate sul territorio. **A titolo generale** sono da considerarsi valide per tutte le aree ricadenti in tale classe le seguenti indicazioni.

Interventi proposti:

- Una verifica preliminare dell'effettiva esecuzione di interventi idraulici proposti dalla relazione dell'ing. Carena e successiva valutazione della loro efficienza nella mitigazione del rischio.
- Pulizia degli alvei, consolidamenti spondali con adeguamento delle sezioni.
- Demolizione di tutte le opere inutilizzate ostruenti il normale deflusso in caso di piena.
- Nelle aree poste al piede di zone in dissesto gravitativo, attivo o quiescente, si consiglia una particolare cura nella raccolta e nella regimazione delle acque superficiali di origine meteorica.

Oltre agli interventi già consigliati al cap. 9 (55.b) nelle *Norme Particolareggiate di Attuazione*, sarà di esclusiva responsabilità dell'Amministrazione Comunale la realizzazione di un programma di lavori continuativi e a scadenze prefissate nel tempo da distinguersi per le sotto elencate

aree:

-Area al piede del versante franoso presso la frazione Madonna della Scala:

a) Ampliamenti o completamenti di tali aree edificate saranno possibili solo a seguito di uno studio geologico particolareggiato e più approfondito. Tale studio dovrà valutare anche la stabilità del versante a monte dell'area in cui è in progetto qualsivoglia intervento. Dalle risultanze delle verifiche sarà compito del tecnico incaricato specificare gli interventi puntuali da realizzarsi per la salvaguardia dell'esistente e la garanzia delle opere in progetto.

- Tombamento del fosso Rura in via Camporelle e in via D'Ovia:

tali concentrazioni abitative sono interessate da fenomeni di dissesto areale dovuti al deflusso di acque di esondazione provenienti dal fosso Rura. Il tombino è sicuramente insufficiente e si ritiene necessario un riordino del sistema. A parere dello scrivente una soluzione efficace consisterebbe nei seguenti interventi:

a) Realizzazione di un fosso scolmatore a partire dalla sez. 7 realizzata dall'ing. Carena fino all'incrocio fra la S.P. Variante per Chieri con via Camporelle; lo scolmatore dovrebbe, ovviamente, sottopassare la S.P. variante con un apposito tombino e smaltire le acque nella rete minore a sud est della strada, in una zona totalmente libera da insediamenti.

Uno scolmatore realizzato nella posizione indicata potrebbe intercettare anche tutte le acque del fosso Rura esondate a monte dell'area in esame, salvaguardando così l'area edificata.

b) Rifacimento, con sezione adeguata, della tubazione che, partendo da via Camporelle, percorre via d'Ovia e, dopo aver oltrepassato la S.P. variante per Chieri, prosegue sotto il sedime di strada Mosetti fino allo scarico nel tratto terminale del fosso Rura. La tubazione attuale di 800 mm, che convoglia una parte delle acque del fosso Rura, e che deve smaltire anche le acque bianche raccolte dal bacino urbano CN (centro – nord), è insufficiente e deve comunque essere sostituita.

- Edifici residenziali a monte dell'ex mulino Alessio ("La Savana"):

a) Per la fruibilità futura di tali aree, poste a monte dell'ex mulino Alessio e in un settore di territorio lievemente sopraelevato come evidenziato dalle sezioni topografiche, è necessaria una accurata pulizia dell'alveo del rio Tepice in prossimità delle opere di attraversamento, un adeguamento delle sezioni nei punti a maggiore criticità idraulica e degli argini a protezione dell'abitato esistente.

- Area residenziale posta all'interno dell'argine in progetto del Banna nella regione a sud - ovest denominata "Sicilia":

a) per tali aree poste a ridosso del rilevato ferroviario To-Cuneo, è necessaria una verifica della realizzazione delle opere in progetto per la difesa delle aree urbanizzate dalle esondazioni del T. Banna. Tali aree restano in ogni caso inserite nei vincoli stabiliti dalle norme di attuazione della classe IIIb₂, anche a seguito della realizzazione delle opere di difesa in progetto.

- Aree residenziali poste in via Carnia e in Via Martiri della Libertà a ridosso del rio Temo:

a) sostituzione della tubatura con uno scatolare dimensionato a garanzia di uno smaltimento acque per almeno Tr 100 anni.

- Area posta a monte del rilevato ferroviario a ridosso del rio Temo:

a) esiste un serio problema di strozzamento della tubatura passante da

un diametro di 1700 a un diametro di 1000 mm al disotto del rilevato ferroviario, che causa rigurgiti in occasione di eventi meteorici di particolare intensità. Si rende quindi necessaria l'attuazione del progetto preliminare datato al 2004 dall'ing. Carena, nel quale viene proposta la sostituzione di circa 30 metri della tubazione (diam. = 1700 mm) con una sezione scatolare (compresa anche la tombinatura sotto il rilevato ferroviario) sufficiente a smaltire la portata di progetto prevista di 10,5 m³/s (corrispondente a Tr = 100 anni) fino al nuovo inalveamento del rio Temo a valle del rilevato ferroviario cioè nel tratto demaniale realizzato nel 2000.

- *Area industriale posta su via Cavalieri di Vittorio Veneto all'incrocio con strada Borna:*

a) per la fruibilità futura di tale zona, devono essere previsti interventi specifici di manutenzione, di pulizia e di approfondimento dei fossi di scolo posti ai lati della carreggiata stradale di via Cavalieri di Vittorio Veneto, atti a cogliere le acque di ruscellamento superficiale provenienti sia dai terreni adiacenti sia dalla strada.

- *Aree residenziali poste in destra idrografica del Rio Tepice – “Mobilificio Tre ERRE”:*

a) La messa in sicurezza definitiva del sito si intende realizzabile solo attraverso l'esecuzione di interventi di miglioramento del nodo idraulico posto a monte del manufatto tipo “muro” realizzato a seguito dell'alluvione del 1994.

- *Aree residenziali poste tra C.na Graitesca e la Fornace Carena – destra idrografica del Rio Vajors:*

a) L'assenza di fenomeni di allagamento è unicamente riconducibile alla pratica di sopraelevazione del piano di imposta dei fabbricati; l'abbattimento della criticità è possibile solo in conseguenza a un miglioramento delle condizioni idrauliche del rio e in funzione della verifica statica delle opere esistenti per il contenimento del terrapieno, con relativo adeguamento se necessario.

- *Aree residenziali e rurali di C.na Graitesca:*

a) Per il miglioramento delle condizioni idrauliche insistenti sull'area, sono da prevedersi interventi finalizzati alla sistemazione del nodo idraulico posto sul rio Vajors a monte della parte abitata.

Sottoclasse IIIb3

- *Area ex mulino Alessio (“La Savana”):*

a) presso quest' area è presente un salto di alveo sul rio Tepice dell'ex mulino Alessio. Tale presenza favorisce l'allagamento delle aree in sponda destra del Tepice. Poiché il salto non è più sfruttato, sarebbe opportuno eliminarlo nel quadro di una ristrutturazione di tutto il “nodo idraulico” che tenga conto anche sia della stabilità del rilevato ferroviario in caso di alluvione, che dei danni al territorio provocati dagli allagamenti del rio Tepice. Nel caso si dovesse intervenire, sarebbe opportuno studiare il risanamento complessivo dell'area significativa circostante, costituita anche dal ponticello del fosso Rura e dal ponte del Tepice sotto la ferrovia, nonché dal salto dell'ex mulino Alessio.

b) Sarebbe altresì utile la realizzazione, assieme al nuovo attraversamento, di un nuovo tracciato del Tepice a nord del rilevato ferroviario e a distanza di sicurezza da questo.

- *Cascina “Del Becco”, Molino Gallè, Cascina Magnifica e “Cave Germaire”:*

a) rafforzamento, innalzamento degli argini e consolidamenti spondali dei corsi d'acqua; tale innalzamento potrà essere ammesso solo se ri-

conosciuto necessario da un progetto generale di risistemazione idraulica delle aste fluviali.

b) Pulizia degli alvei sul fondale e sui margini, con adeguamento delle sezioni.

c) Pulizia di tutti i punti più sensibili; in particolare rimozione di tutti i residui vegetali occupanti e ostruenti le luci dei ponti e le anse del torrente.

d) Controllo periodico dell'alveo e dell'integrità degli argini, la cui instabilità è altresì dovuta a evidenti fenomeni di rigurgito causati dall'immissione, a volte turbolenta, del rio Tepice.

c) Valutare, compatibilmente con i costi, la possibilità di eliminare le arginature appartenenti agli antichi canali utilizzati dai mulini insistenti nell'area, o di ritombare tali canali nel caso in cui il letto dell'alveo sia posto al di sotto del piano campagna.

- Area industriale Venturino:

a) area industriale i cui piazzali sono stati interessati da allagamenti durante l'alluvione nel 1994; essendo un'area che risente sia delle alluvioni del T. Banna ma anche e soprattutto potrebbe risentire di eventuali inondazioni provenienti dal canale del Taglio, è necessario, per la sua salvaguardia, la manutenzione periodica e straordinaria di tutte le vie preferenziali di smaltimento delle acque superficiali;

b) tale area risulta inserita in classe IIIb₃ in quanto, da sezioni topografiche datate al 2003, il piazzale risulta più elevato altimetricamente rispetto alla strada S.S. 393 che rappresenta il limite della fascia B; è consigliabile comunque un rafforzamento, un innalzamento degli argini e successivi consolidamenti spondali del canale del Taglio nella parte attigua all'area in esame.

- Edificio attualmente utilizzato come magazzino comunale posto in via Camporelle:

a) L'edificio risulta posto in corrispondenza di una diramazione della tubazione di smaltimento delle acque provenienti dal fosso Rura. Sarà quindi necessario prevedere il rifacimento, con sezione adeguata, della tubazione che, partendo da via Camporelle, percorre via d'Ovia e, dopo aver oltrepassato la S.P. variante per Chieri, prosegue sotto il sedime di strada Mosetti fino allo scarico nel tratto terminale del fosso Rura. **Fino ad allora viene fatto divieto di cambio di destinazione d'uso del fabbricato.**

Le zone IIIb₃ rimarranno tali fino anche a seguito di una nuova verifica globale delle condizioni di rischio. A fini urbanistici, per tale zona si applicheranno le norme di attuazione della Variante al P.R.G. esplicitate nel cap. 9 (55.b).

SCHEMA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente** e/o alla variante originaria in itinere.

Si fa presente che le aree soggette a perequazione sono, esclusivamente, quelle riportate nella seguente tabella. Le aree elencate potranno essere frazionate.

AREE A SERVIZI SOGGETTE A PEREQUAZIONE			
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parcheggio pubblico in progetto (parte)	Via Cav. di Vittorio Veneto	P13n (P07)	4069 3.735
Parco urbano in progetto	e/o SS29	Sv04n (S01)	3020
Parcheggio pubblico in progetto	c/o SS29	Sv03n (S09)	7068
Nido in progetto	Via Bussolette	Si04 (S04)	8510
Campi, attrezzature sportive esistenti (parte)	Via Cav. di Vittorio Veneto	Ss01n (S05)	5865 4457
Parco urbano in progetto (parte)	via D'Ovia	Svo2n (S10)	5359 2660
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1295
Parcheggio pubblico in progetto	via Campi Rotondi	P14n	6649
Campi, attrezzature sportive esistenti	e/o SS29	Ss03n (S06 parte)	1603
Area per fiere	e/o SS29	Sc07n (S06 parte)	4635
TOTALE			48073 19.215

NOTA: La variante del PRGC permette l'edificazione una tantum in aree B fino a 100mq di S.l.p. in moduli da 50mq previa acquisizione e cessione di 300mq di area a servizi per ogni modulo. **I 19.215 mq danno origine a $19.215/300 = 64,05$ moduli di 50mq/cad** cioè a **$64,05 \times 50 = 3.202,50$ mq di S.u.l.** Dividendo per l'indice di zona (41mq/ab) si ha una previsione di incremento di popolazione di **78** abitanti circa. Nelle tabelle per il calcolo degli abitanti si è fatto riferimento ad un Indice di Utilizzazione fondiaria Ut pari a 0,167 che porta a **3.208 mq** di Sul e **78** abitanti.

SCHEDE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE NON INDUSTRIALI

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente** e/o alla variante originaria in itinere.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE art. 21 L56/77: 5mq/ab			
Si: Attrezzature istruzione			
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente
Scuola elementare Madonna della Scala	Strada Passatempo	Si01 (47)	1776
Scuola materna Madonna della Scala	Strada Passatempo	Si02 (S12)	1582
Scuola materna esistente	P.za Burzio/Vic.S.Gius.	Si03 (4+S15)	2319
Asilo nido esistente	Via Bussolette	Si04 (S4)	8365
Verde a servizio della scuola elementare (parco giochi)	Corso Onorio Lisa	Si05 (55 parte di ex S25)	750
Scuola elementare esistente	Via Roma	Si06 (26)	5261
Scuola materna esistente	Via Bussolette/Via Foscolo	Si07 (28,29,30)	3934
Attrezzature sportive per scuola media	Via Roma	Si08 (33)	4976
dell'obbligo	Via Roma	Si09 (31)	7285
TOTALE			36248
corrispondenti a 36.248 / 7.126 = 5,06 7.138 = 5,08 mq/ab > 5 mq/ab			

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE art. 21 L56/77 5mq/ab**Sc: Attrezzature interesse comune**

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da VS n.2 al PRGC
Stazione Telecom	Via Bussolette	IT	1807	1807
Chiese e centri religiosi esistenti	Chiesa parrocchiale di Madonna della Scala	Sc01 (46+S11)	4531	4531
Oratorio		Sc02 (6)	6286	6286
Teatro parrocchiale		Sc03 (7)	1130	1130
Chiesa parrocchiale		Sc04 (9)	1740	1740
Municipio		Sc05 (14)	1097	1097
Casa di riposo	Viale Martini	Sc06 (16)	2184	2184
Centro anziani	Via Mosso-Viale Martini	Sc07 (18)	259	259
Centro assistenza psicologica	Via Mosso-Viale Martini	Sc08 (18/1)	535	535
Chiesa S. Spirito	Piazza Squassinio	Sc10 (20)	681	681
Centro sociale	Via Cavour	Sc11 (21)	177	177
Edificio polivalente	Via Lagrange	Sc12 (22)	2567	2567
Caserma Carabinieri	Via Roma	Sc13 (32)	895	895
Teatro	Via Navone	Sc14 (34)	1467	1467
Chiesa S. Rocco (vecchia)	Via S. Rocco	Sc15 (36)	351	351
Chiesa S. Rocco (nuova)	Via S. Rocco	Sc16 (38)	1356	1356
Area per fiere	Via Camporelle - Via d'Ovia	Sc17		8108
Presso stazione ferroviaria	Madonna della Scala	Sc01n (S19n)	615	615
Parte di B06n/2	Via Borgarello	Sc04n (S20)n	155	155
Parte di C20n	Via Borgarello	Sc05n (S13n)	3472	3472
Caserma Carabinieri	Via Cad. della Gr. Guerra	Sc06n (42parte)	2003	2003
Area per fiere	SS29 (c/o Pininfarina)	Sc07n (S06/2)	4635	
TOTALE			37943	41416
corrispondenti 37.943 41416 / 7.126 = 5,81 7.138 = 5,32 mq/ab > 5 mq/ab				

**SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE art. 21 L.56/77 (12,5mq/ab)**

Sv: Attrezzature per il verde

Ss: Attrezzature per lo sport

VERDE PUBBLICO

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da VS n.2 al PRGC
Verde pubblico esistente - Madonna della Scala	Strada Cambiano Pino	Sv01 (48)	1875	1875
Verde pubblico esistente	Via Gaude	Sv02	2841	2841
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via De Gasperi/ Via Gaude	Sv03 (40/2)	550	550
Verde pubblico esistente	Via De Gasperi/ Via Gaude	Sv04 (51)	2048	2048
Verde pubblico esistente - mobilificio Grobbo	Via Battisti	Sv05 (3)	320	320
Verde pubblico esistente - boschetto	Via Piovano/Via Malmontea	Sv06 (2)	1075	1075
Verde pubblico esistente - Pilone Malmontea	Via Malmontea/ Via V. Veneto	Sv07 (5)	1920	1920
Verde pubblico esistente	Piazza Burzio/ Via della Chiesa	Sv08 (8/C)	1421	1421
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio/ Via Borgarelli	Sv09 (18C)	228	228
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio Veneto/ Via Mosso	Sv10 (15/C)	360	360
Verde pubblico esistente	Viale Martini	Sv11 (17/C)	779	779
Verde pubblico in progetto	Via Camporelle	Sv12 (P04)	1117	1117
Verde pubblico esistente	via Nazionale/via Triberti	Sv13 (53)	784	784
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1295	1295
Verde pubblico esistente	Via Stazione/ Via Torino	Sv15 (41)	589	589
Giardini	Via San Rocco	Sv16 (52)	692	692
Verde pubblico esistente	Via Cad. Grande Guerra	Sv17 (S18n)	365	365
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra	Sv18 (42)	1671	1671
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra/ Via Bevilacqua	Sv19 (39)	3615	3615
Verde pubblico esistente	Presso ferrovia/ Via San Rocco	Sv20 (49)	2212	2212
Parte di C21n/1	Strada Passatempo	Sv01n (S02n)	1749	1749
Parco urbano in progetto	Via D'Ovia	Sv02n (S10)	5359	4998
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	Sv03n (S09)	7068	7068
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	Sv04n (S01)	3020	
Verde pubblico	Madonna della Scala			
Da localizzare in SUE		E*	5322	5322
TOTALE VERDE PUBBLICO			48275	44894

ATTREZZATURE SPORTIVE				
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da VS n.2 al PRGC
Campo sportivo esistente	Via Camporelle/ Via D'Ovia	Ss01 (10)	8108	
Campo sportivo	Via Monviso	Ss02 (24)	5001	5001
Palazzetto dello sport	Via Campi Rotondi	Ss03 (50)	24848	24846
Campo sportivo - bocciolina	Via San Rocco	Ss04 (37)	1754	1754
Campo sportivo esistente	Via Campi Rotondi/ Via Bevilacqua	Ss05 (35)	19503	19503
Campo sportivo esistente	SS29 (c/o Pininfarina)	Ss06 (43)	4709	4709
Campo sportivo esistente	Via IV novembre/ Via San Rocco	Ss07 (40/3)	10701	10701
Campo sportivo	Via Cavaglia/ Via Triberti	Ss08 (44)	8023	8023
Campo sportivo	Via Cav. Vitt. Veneto	Ss01n (S05)	5865	5865
Campo sportivo	Via Temo	Ss02n (s05-l)	3112	3112
Ampliamento 43	SS29 (c/o Pininfarina)	Ss03n (s06/1)	1603	1603
Ampliamento 40/3	Via IV novembre (facente parte di Bi2)	Ss04n (S08)	1721	1721
Campo sportivo	Via Nazionale	Ss05n		2021
TOTALE			94948	88859

TOTALE VERDE PUBBLICO + ATTREZZATURE SPORTIVE	143223	133753
<u>CORRISPONDENTI A $143.223 / 7.138 = 20.06 \text{ mq/ab} > 12,5 \text{ mq/ab}$</u>		
<u>CORRISPONDENTI A $133.753 / 7.126 = 18.77 \text{ mq/ab} > 12,5 \text{ mq/ab}$</u>		

NOTA: SONO STATE INOLTRE VINCOLATE A VERDE PRIVATO 29 32 AREE INDICATE SULLE TAVOLE CON V.P. PER UN TOTALE DI ~~56.617,87*~~ 50.231** mq

* Quantità già ridotta complessivamente di mq 112,00 di cui mq. 85,00 ad effetto del prolungamento di Via Monviso con occupazione parziale dell'area V.P.22, con variante parziale n.13, e mq. 27,00 ad effetto dello spostamento della viabilità intermedia alle zone C13n e B06n con variante parziale n.14.

**Dato aggiornato alla Variante Strutturale n.2

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE**PARCHEGGI PUBBLICI art. 21 L56/77: 2,5mq/ab****P: Attrezzature per parcheggi**

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da VS n.2 al PRGC
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P01 (P33n)	483	483
Parcheggio pubblico	Via Pignari (Madonna della Scala)	P02 (P37n)	189	189
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P03 (P18)	1327	1327
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P04 (P26n)	1004	1004
Parcheggio cimitero	SP121	P05 (P01)	800	800
Parcheggio pubblico	Via De Gasperi	P06 (40/1)	586	586
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di B01/7)	Via Cesare Battisti	P07	361	361
Parcheggio pubblico	Piazza Jacomuzzi	P08 (P03)	1450	1450
Parcheggio pubblico esistente	SP122/Via Camporelle	P09 (S17)	114	114
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di B03/1)	Via Camporelle	P10	406	406
Parcheggio pubblico	Via Martiri della Libertà	P11 (P21)	1233	1233
Parcheggio pubblico	Piazza Grosso	P12 (P06)	303	303
Parcheggio pubblico	Via Cavour	P13 (P25)	514	514
Parcheggio pubblico	Via D'Ovia	P14 (P35)	1701	1701
Parcheggio pubblico (da verificare PEC)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P15 (45)	2296	2296
Parcheggio pubblico	Via Onorio Lisa	P16 (P19n)	767	767
Parcheggio pubblico	Via Roma	P17 (P22-ex P27)	3367	3367
Parcheggio pubblico	Vai Campi Rotondi	P18 (P09)	955	955
Parcheggio pubblico	Vai Campi Rotondi	P19 (P10)	750	791
Parcheggio pubblico	Via Roma	P20 (P32n)	444	444
Parcheggio pubblico	Via Campi Rotondi	P21 (P27n)	487	487
Parcheggio pubblico	SS29	P22 (P11n)	960	960
Parcheggio pubblico	Via Bussolette	P23 (P30n)	75	75
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di Bi01/3)	Via Nazionale	P24	260	260
Parcheggio pubblico	Via Lame	P25 (P29n)	436	436
Parcheggio pubblico	Via San Rocco	P26 (P40)	353	353
Parcheggio pubblico	Via San Rocco	P27 (P23)	480	480
Parcheggio pubblico	Via IV novembre	P28 (P17/1)	665	665
Parcheggio pubblico	Via IV novembre	P29 (P17/2)	671	671
Parcheggio pubblico	Via IV Novembre	P30 (P28)	1227	1227
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di C3n%p/1)	Via Caduti della Grande Guer	P31	957	957
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C16n/1)	SP123 Strada Provinciale Cambiano pino	P02n	1398	1398

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da VS n.2 al PRGC
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C19n/1)	Via De Gasperi	P03n	2052	2052
Parcheggio cimitero	Dietro al cimitero	P04n (P36n)	6326	6326
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C14n/1)	Via De Gasperi	P05n	1090	1090
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C13n/1)	Via Borgarello	P06n	2214	2214
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C20n/1)	Via Borgarello	P07n	470	470
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C12n/1)	Via Piovano	P08n	2211	2211
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C24n/1)	Via Malmontea	P09n	1777	1777
Parcheggio pubblico in progetto	Via Borgarello	P10n (P31n)	538	538
Parcheggio pubblico in progetto	Via Bevilacqua	P12n (P12)	501	501
Parcheggio pubblico	Via Cav. Vitt. Veneto/ Via Temo	P13n (P07)	4069	4069
Parcheggio pubblico in progetto	Via Campi Rotondi	P14n	6649	832
Parcheggio pubblico in progetto	Via Nazionale	P15n		2021
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI			54916	51161
<u>corrispondenti a $54.916 / 7.138 = 7,69 \text{ mq/ab} > 2,50 \text{ mq/ab}$</u>				
<u>corrispondenti a $51161 / 7.126 = 7,18 \text{ mq/ab} > 2,50 \text{ mq/ab}$</u>				

SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE INDUSTRIALI

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente**.

ATTREZZATURE PER L'INDUSTRIA art. 21 L56/77: 10% SULL'ESISTENTE, 20% SUL NUOVO			
S.I.: Attrezzature Industriali; P.I.: Parcheggi Industriali			
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente
Facente parte di Di02/1	SP122	S.I.01	1786
Facente parte di Dr04n	SP122	S.I.02	2817
Facente parte di D06n/1	SP122	S.I.03	310
Facente parte di D06n/2	SP122	S.I.04	578
Facente parte di Di01/1	SP122	S.I.05	9294
Facente parte di Di08n/2	Via Monviso	S.I.06	124
Facente parte di D02n/1	SS29	S.I.07	1246
Facente parte di D03n/2	Via dell'Autoparco	S.I.08	6256
Facente parte di Di03/1	Via dei Prati	S.I.10	1779
Facente parte di Di04/1	Isola	S.I.11	2027
Facente parte di D01	Autoparco	20% di D01	21147
Facente parte di Dr3-1/2	SP122	P.I.01	2177
Facente parte di Dr3-1/1	SP122	P.I.02	443
Facente parte di Dr3-2/2	SP122	P.I.03	374
Facente parte di Dr2-*II/1	SP122	P.I.04	2544
Facente parte di Dr2-IV/1	SP122	P.I.05	320
Facente parte di D02/1	SS29	P.I.06	1440
Parcheeggio industriale presso D02n	SS29	P.I.07 (P14)	5650
Facente parte di D03n/1	Via Cavaglià	P.I.08	7855
Facente parte di D03n/2	Via Cavaglià	P.I.09	4269
Facente parte di De02/2/1	SP122	P.I.10	4278
Facente parte di De02/1/1	SP122	P.I.11	5847
Parcheeggio industriale	SS29	P.I.12 (P13)	4579
Parcheeggio industriale	Via Cavaglià	P.I.13 (P15)	1841
Parcheeggio industriale	SS29	P.I.14 (P16)	2128
Parcheeggio industriale	Via Cav. V. Veneto	P.I.15 (45*)	1421
TOTALE			92530
corrispondenti a 92.530 / 882.809 = 10,481% della superficie totale industriale			
[449.703(D)+109.009(De)+174.000(Di)+150.097(Dr)] = 882.809 mq			

INDICE

PARTE PRIMA: NORME DI CARATTERE GENERALE	3
Art.1 - Estensione ed efficacia del P.R.G.	3
Art.2 - Documenti del P.R.G.	3
Art.3 - Azionamento del territorio	5
Art.4 - Vincoli all'edificazione	6
Art.5 - Attuazione del P.R.G.	6
Art.6 - Modalità dell'intervento diretto	7
Art.7 - Titoli Abilitativi	8
Art. 8 - Categorie di intervento	8
Art.9 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.10 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.11 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.12 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.12bis (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.13 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.14 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.15 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.16 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.17 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.18 (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.18 bis (stralciato con la Variante Strutturale n.2)	10
Art.19 - Definizione di parametri edilizi ed urbanistici	10
Art.19bis - Definizione di parametri edilizi ed urbanistici	13
Art.19ter - Rinvio alle disposizioni del Regolamento Edilizio	14
Art.20 - Bassi fabbricati e tettoie, PRGC vigente	14
Art.20bis - Bassi fabbricati e tettoie	14
Art.20ter - Rustici in centro storico	15
Art.21 - Sedimi viari e fasce di rispetto	15
Art.21bis - Previsioni viabilistiche del PTC2	16
Art.22 - Caratteristiche delle nuove strade	16
Art.23 - Sistemazione delle strade private esistenti	17
PARTE SECONDA: NORME DI CARATTERE SPECIALE	19
Art.24 - Edificabilità nel Centro Storico	19
Art.25 - Edificabilità nelle aree di completamento	28
Art.26 - Edificabilità nell'area di nuovo impianto residenziale	32
Art.27 - Edificabilità nell'area per attività produttive	33
Art.28 - Sub-aree per attività produttive esistenti	34
Art.29 - Sub-aree di riordino per attività produttive	36
Art.30 - Sub-aree di nuovo impianto per attività produttive	38
Art.30bis - Gestione del rischio di incidente industriale	39
Art.31 - Edificabilità nell'area per attività agricola	41
Art.31bis - Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica	45
Art.32 - Norme per gli allevamenti zootecnici aziendali	48
Art.32bis - Attività ricettive in aziende agricole	48
Art.33 - Destinazioni d'uso	50
Art.33bis Destinazioni d'uso terziarie	51
Art.34 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale	51
Art.35 - Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva	52
Art.36 - Fasce di rispetto per impianti protetti	52
Art.37 - Protezione idrografica	53
Art.38 - Adeguamento alle prescrizioni della legge 8/8/1985 n. 431	53
Art.39 - Strutture tecniche per servizi di interesse generale	53
Art.40 - Impianti ferroviari	54
Art.41 - Esecuzione di opere pubbliche	55
Art.42 - Disciplina edilizia	55
Art.43 - Deroghe	55
Art.44 - Provvedimenti per la sicurezza degli insediamenti dal punto di vista geologico	55
Art.45 - Adeguamento al nuovo codice della strada delle fasce di rispetto di cui all'art.21 delle presenti Norme	55
Art.46 - Beni culturali ambientali in territorio agricolo	55

Art.47 – Installazione di impianti teleradiocomunicazioni _____	56
PARTE TERZA: CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L’ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO _____	57
Art.48 - Compatibilità territoriale allo sviluppo _____	57
Art.49 - Indicazioni relative al recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali _____	57
Art. 50 - Sottotetti esistenti, in edifici costruiti o in corso di ultimazione _____	57
Art.51 - Norma transitoria _____	58
Art.52 - Piloni votivi _____	58
Art.53 - Schede normative per le nuove aree di insediamento _____	58
Art.54 - Aree a verde privato inedificabile _____	58
Art.55 - Norme d’uso, vincoli e cronoprogramma indicati nella relazione geologico tecnica _____	58
SCHEDA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE _____	73
SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE NON INDUSTRIALI _____	74
SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE INDUSTRIALI _____	80