



Città di FOSSANO

Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CON MODIFICHE INTRODOTTE DALLE
CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI DELLA REGIONE
PIEMONTE

Dipartimento Urbanistica e Ambiente

Febbraio 2008

TESTO COMPARATIVO

G:\Gestione Territorio\PIANIFICAZIONE TERRITORIALE\PRGC\NUOVO PRGC\Controdeduzioni_regione\Documenti
CC_11_02_08\NDA_integrate_controdeduz_con_emendamenti.doc

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI

FOSSANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I° - disposizioni generali.....	6
Capo I° - GENERALITA'	6
Art. 1 Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.).....	6
Art. 2 Applicazione ed efficacia del P.R.G.	8
Art. 3 Deroghe alle presenti norme.	8
Art. 4 Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.....	8
Art. 5 Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale.....	9
Art. 6 Monitoraggio del progetto di sviluppo di PRG.....	10
Titolo I° - disposizioni generali.....	11
Capo II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	11
Art. 7 Generalità.....	11
Art. 8 Parametri urbanistici – Definizioni.	11
Art. 9 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.....	13
Art. 10 Particolari parametri.....	17
Art. 11 Parcheggi pubblici e di pertinenza	17
Art. 12 Monetizzazione	19
Titolo I° - disposizioni generali.....	21
Capo III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	21
Art. 13 Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.....	21
Art. 14 Modi di attuazione del P.R.G.....	21
Art. 15 Zone di recupero.	22
Art. 16 Edilizia Economica e Popolare	22
Titolo I° - disposizioni generali.....	23
Capo IV° - TIPI DI INTERVENTO.....	23
Art. 17 Definizione dei tipi di intervento	23
Art. 18 Manutenzione ordinaria	23
Art. 19 Manutenzione straordinaria	24
Art. 20 Restauro e risanamento conservativo.....	24
Art. 21 Restauro scientifico.....	25
Art. 22 Ristrutturazione edilizia	26
Art. 23 Demolizione e ricostruzione	27
Art. 24 Ampliamento.....	27
Art. 25 Nuova edificazione	27
Art. 26 Cambio di destinazione d'uso	27
Art. 27 Ristrutturazione urbanistica	27
Titolo II° - ZONE URBANISTICHE.....	28
Art. 28 Articolazione in zone urbanistiche e struttura territoriale di Piano.....	28
Titolo II° - Zone urbanistiche.....	30
Capo I° - TESSUTI STORICO CULTURALI.....	30
Città Storica.....	30
Art. 29 Centro Storico di Fossano	30

Art. 30	tessuti di vecchio impianto di valore ambientale	31
	Edifici e Complessi di interesse storico, architettonico e paesaggistico	32
Art. 31	Beni Culturali.....	32
Art. 32	Parchi e giardini	33
	Titolo II° - Zone urbanistiche.....	34
	CAPO II° - DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI	34
	Le dotazioni della città consolidata	34
Art. 33	I servizi pubblici e il sistema del verde urbano.....	34
Art. 34	Attrezzature e strutture di interesse generale	34
	<i>scheda progetto attrezzature ospedaliere e sanitarie.....</i>	<i>35</i>
	area per attività sanitarie – comparto Via Piano	35
Art. 35	Spazi e attrezzature di interesse collettivo	38
	Le dotazioni tecnologiche	42
Art. 36	Aree per attrezzature ed impianti speciali.....	42
	Le infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone	44
Art. 37	Aree destinate alla mobilità	44
	Titolo II° - Zone urbanistiche.....	46
	Capo III° - TESSUTI CONSOLIDATI,.....	46
	nella città di recente impianto della residenza e della produzione	46
	Città consolidata della Residenza.....	46
Art. 38	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita.....	46
Art. 39	Aree residenziali di completamento.....	50
Art. 40	Ambiti urbani residenziali in attuazione	53
Art. 41	Aree a verde privato della città residenziale	54
	Città consolidata del commercio e dell'industria	56
Art. 42	Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale.....	56
Art. 43	Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative	60
Art. 44	Ambiti dei grandi complessi industriali	61
Art. 45	Ambiti urbani produttivi in attuazione.....	63
	Titolo II° - Zone urbanistiche.....	65
	Capo IV° - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA	65
Art. 46	Criteri generali di intervento	65
	Ambiti della riqualificazione urbana.....	68
Art. 47	Tessuti della ristrutturazione urbanistica	68
Art. 48	Tessuti del riordino produttivo.....	75
	Ambiti speciali della riqualificazione urbana.....	78
Art. 49	criteri generali degli ambiti speciali.....	78
Art. 50	Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario	78
	Parametri dell'intervento	80
Art. 51	Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale	81
	<i>scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana.....</i>	<i>82</i>

Foro Boario	82
Art. 52 Ambito speciale nel centro frazionale di Cussanio	83
scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana	83
centro frazionale di Cussanio	83
Ambiti dell'espansione urbana	84
Art. 53 51 Aree residenziali di nuovo impianto	84
Art. 54 52 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata	87
<i>scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata</i>	88
Espansione nord del centro capoluogo	88
<i>scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata</i>	90
Nuclei di Via San Michele	90
<i>scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata</i>	91
nei centri frazionali	91
Art. 55 53 Aree produttive di nuovo impianto	92
Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale	98
Art. 56 54 Ambiti perequati dei cunei agricoli	98
Art. 57 55 Ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura	100
Art. 58 56 Ambito della campagna parco di Stura	101
<i>scheda progetto</i>	103
Ambito della Campagna Parco di Stura	103
Titolo II° - Zone urbanistiche	106
Capo V° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI	106
Art. 59 57 Generalità	106
Art. 60 58 Destinazioni d'uso ammesse in area agricola normale	106
Art. 61 59 Soggetti titolari del permesso di costruire	107
Art. 62 60 Documentazione per la verifica degli interventi in zona agricola	107
Art. 63 61 Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole	108
Art. 64 62 Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	109
Art. 65 63 Definizione di superficie aziendale	110
Art. 66 64 Determinazione della produzione aziendale	110
Art. 67 65 Conversione del bestiame in "Unità Bovina Adulta" (U.B.A.)	110
Art. 68 66 Definizione di allevamento aziendale	111
Art. 69 67 Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale	111
Art. 70 68 Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici bovini ed equini di tipo aziendale e avicunicoli	111
Art. 71 69 Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (ovini e caprini)	112
Art. 72 70 Costruzione di fabbricati di servizio	112
Art. 73 71 Costruzione di serre	113
Art. 74 72 Costruzione di abitazioni agricole	113

Art. 75 73	strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali domestici (cani, gatti)	115
Art. 76 74	Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale	116
Art. 77 75	Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche.....	119
Art. 78 76	Costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta liquami.....	119
Art. 79 77	Ampliamento di allevamenti industriali: suini, bovini ed equini, ovini, caprini ed avicunicoli, anche in termini di impianti ed opere accessorie.....	120
Art. 80 78	Matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola.....	120
	Aree agricole speciali	122
Art. 81 79	Aziende agricole nei centri frazionali.....	122
Art. 82 80	Aree agricole speciali per impianti produttivi ed attrezzature tecniche connesse all'attività agricola (E1)	122
Art. 83 81	Ambito della Campagna Parco di San Lorenzo, e della Regione Sant'Anna e della Cascina Monastero	123
Art. 84 82	Area per il rimessaggio "camper" e "roulotte" (E3)	123
	Titolo III° - DOTAZIONI ECOLOGICHE	125
	Sostenibilità ambientale degli insediamenti	125
Art. 85 83	Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni.....	125
Art. 86 84	Insediamenti nelle aree rurali non servite dalla rete fognaria	126
	Reti ecologiche	127
Art. 87 85	La rete ecologica.....	127
Art. 88 86	La dotazione arborea e arbustiva dello spazio rurale produttivo	128
	Titolo IV° - rispetti e vincoli	132
	CAPO I° - RISPETTI.....	132
Art. 89 87	Rispetto alla viabilità	132
Art. 90 88	Rispetto cimiteriale.....	133
Art. 91 89	Aree di salvaguardia delle opere di presa	134
Art. 92 90	Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche	134
Art. 93 91	Rispetto alle ferrovie	134
Art. 94 92	Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori fognari principali	134
Art. 96 94	Rispetto agli elettrodotti	135
Art. 97 95	Rispetto agli impianti distributori di gas per autotrazione.....	135
Art. 98 96	Rispetto alla rete di distribuzione di gas.....	136
	Titolo IV° - rispetti e vincoli	137
	Capo II° – VINCOLI.....	137
Art. 99 97	Vincolo di tutela dei corsi d'acqua.....	137
Art. 100 98	Vincolo di difesa da rischi incombenti.....	138
Art. 101 99	Vincolo di difesa forestale.....	139
Art. 102 100	Limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica.....	139
Art. 103 101	Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico	139
	Titolo V° - DESTINAZIONI D'USO	142

Art. 104 102	Criteri, parametri e modalità per gli insediamenti commerciali	Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e d.c.r. 59-10831 del 24.03.06
		142
Art. 105 103	Disciplina degli usi.....	148
	Titolo VI° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	165
Art. 106 104	Norme transitorie e finali	165

Titolo I° - disposizioni generali
Capo I° - GENERALITA'

Art. 1 Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

1. Il nuovo P.R.G. di Fossano, redatto ai sensi della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati di progetto:
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione Illustrativa, integrata dal dimensionamento di Piano, dalla scheda quantitativa dei dati urbani, dall'individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, dalla relazione di analisi di compatibilità di Piano;
 - Zonizzazione progetto:
 - Tav. n° 1 “zonizzazione del territorio comunale” in scala 1:10.000, articolata nelle tavole A, B, C, D;
 - Tav. n° 2 “zonizzazione del centro capoluogo” in scala 1:2.000, articolata nelle tavole A, B, C, D, E, F, G, H;
 - Tav. n° 3 Estratto centri frazionali, in scala 1:2.000 articolata nelle tavole A, B, C;
 - Tav. n° 4 “Le manovre strategico strutturali del Piano” in scala 1:25.000
 - Tav. n° 5 “Inquadramento territoriale con politiche urbanistiche limitrofe” in scala 1:25.000
 - Elaborato n° 6 “Classificazione delle zone di insediamento commerciale”, articolata nelle tavole A in scala 1:25.000 e B in scala 1:10.000;
 - Sviluppo del Centro Storico – Tavola scala 1:1.000
 - Sviluppo del Centro Storico- Norme specifiche di Attuazione
 - Sviluppo del Centro Storico - Schede di intervento
 - **Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – capoluogo – scala 1:10.000**
 - **Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio occidentale – scala 1:10.000**
 - **Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio settentrionale – scala 1:10.000**
 - **Tavola sovrapposizione della zonizzazione alle limitazioni idrogeologiche – territorio meridionale – scala 1:10.000**

Lo schema delinea in sintesi il progetto di sviluppo urbanistico territoriale di Fossano e ne identifica le azioni e le linee di intervento di rilievo strategico strutturale, con riguardo alle politiche di lungo periodo e a quelle non strettamente riconducibili alle competenze della pianificazione urbanistica comunale. Lo schema costituisce riferimento per le attività di gestione, attuazione, monitoraggio e perfezionamento del progetto di sviluppo della Città di Fossano. I contenuti dello schema già recepiti nello strumento urbanistico costituiscono

riferimento per valutare le proposte di variante urbanistica. Le restanti linee di intervento saranno oggetto di specifici approfondimenti per aumentare le condizioni di fattibilità e sostenibilità e/o raggiungere un livello di definizione coerente con gli standard normativi e cartografici dello strumento urbanistico generale o altri strumenti attuativi. L'attività di aggiornamento e perfezionamento dello Schema Strategico Strutturale (adeguamento a nuovi scenari di area vasta, a nuove opportunità, a nuove aspettative, ...) non costituiscono variante al presente PRG, ma richiede procedure di rilevanza pubblica, momenti di concertazione e confronto con la società civile; gli esiti dell'attività e la loro formalizzazione competono al Consiglio Comunale.

- Analisi dell'assetto idrogeologico e delle condizioni di rischio e fragilità.
2. Il processo di pianificazione per il nuovo PRG ha visto la redazione dei seguenti documenti, che hanno costituito riferimento per delineare il progetto di sviluppo:
- Agenda dei Temi ¹
 - Relazione Socio-Economica ²
 - Analisi Agro-vegetazionale ³
 - Analisi della mobilità ⁴
 - Relazione Programmatica ⁵

Tali documenti opportunamente aggiornati dovranno costituire riferimento per le future revisioni del progetto di sviluppo e, di conseguenza, dello strumento urbanistico.

3. Il processo di pianificazione ha visto inoltre l'attivazione dell'Ufficio di Piano, che ha costituito l'unità operativa di riferimento per le attività di analisi e che, partendo dallo stato dei luoghi e della pianificazione vigente, ha predisposto un vero e proprio bilancio gestionale della strumentazione urbanistica, con particolare riferimento ai beni culturali, agli spazi e alle

1 Documento di sintesi del percorso di urbanistica partecipata "Fossano: il Comune Ascolta", che ha visto 43 momenti di ascolto ai quali hanno partecipato 121 persone portavoce del punto di vista di 91 categorie/soggetti rappresentativi del mondo economico, sindacale, scolastico, sociale e dell'associazionismo. Il documento segnala all'attenzione del Piano ben 141 temi.

2 L'Analisi Socio-Economica ha offerto uno scenario interpretativo del sistema economico locale e della struttura demografica fondato non solo sull'analisi dei caratteri attuali e dei trend evolutivi, ma sviluppando anche un confronto con altre realtà del nord Italia che presentano situazioni simili a quella di Fossano. Il modello interpretativo della struttura demografica comprende stime del trend demografico di riferimento per dimensionare il fabbisogno abitativo.

3 L'Analisi Agro-Vegetazionale, percorso innovativo che ha proposto un nuovo approccio allo spazio rurale, basato sull'identificazione di ambiti omogenei e sull'analisi dei processi evolutivi che hanno determinato le attuali condizioni d'ambiente, con riguardo ai paesaggi vegetazionali e alle reti ecologiche; l'analisi offre un interessante bilancio delle trasformazioni del paesaggio vegetazionale nell'ultimo cinquantennio.

4 L'Analisi del sistema della mobilità, che ha prodotto un importante sistema informativo degli spazi e delle infrastrutture per la mobilità e dell'incidentalità, di riferimento per costruire un modello matematico della rete e per proporre un modello interpretativo della mobilità a Fossano. Grazie al modello matematico è stato possibile effettuare simulazioni della situazione in atto, descrivere la funzionalità ed identificare le principali criticità con criteri per quanto possibile oggettivi. Inoltre, è stato possibile predisporre le prime simulazioni sugli effetti generati dalle politiche infrastrutturali proposte dal progetto di Piano; questa procedura rileva, in particolare per "certificare" la sostenibilità ambientale delle politiche di Piano, con riguardo alla necessità di garantire condizioni di equilibrio tra gli aumenti di carico urbanistico e la funzionalità e sicurezza delle infrastrutture per la mobilità.

5 La Relazione Programmatica ha rappresentato un importante momento di sintesi dei modelli interpretativi e di valutazione delle disposizioni (ed opportunità) dettate dalla pianificazione territoriale di area vasta, per delineare la manovra di Piano e gli obiettivi da perseguire con riguardo a: dimensionamento e manovra urbanistica; Fossano nell'armatura urbana provinciale; Fossano e il nuovo progetto di sviluppo qualitativo; rinnovo e riqualificazione urbana; mobilità urbana: sostenibilità, sicurezza, moderazione; spazio rurale; sicurezza idraulica e idrogeologica; centri frazionali.

attrezzature di interesse collettivo, allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, agli insediamenti rurali e, più in generale, ai temi e luoghi di interesse per il progetto di piano. I tecnici dell'Ufficio di Piano hanno inoltre contribuito alla redazione delle analisi di settore.

4. Gli elaborati di analisi predisposti a supporto del nuovo PRG di Fossano costituiscono riferimento per allestire un sistema informativo per il governo del territorio e delle sue trasformazioni, che opportunamente aggiornato nel tempo costituirà un importante riferimento per il monitoraggio del Piano e per rapporti periodici sullo stato di attuazione e sui risultati raggiunti.

Art. 2 Applicazione ed efficacia del P.R.G.

1. In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. aventi efficacia a tempo indeterminato. Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.
2. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le norme tecniche di attuazione e gli elaborati cartografici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi per quanto attiene alla individuazione di vincoli e fasce di rispetto, prevale l'indicazione più restrittiva.

Art. 3 Deroghe alle presenti norme.

1. Deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse Pubblico, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 4 Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria.
2. Procedure coattive potranno essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.
3. L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni e dei permessi di costruire in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 5 Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale

1. Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ai sensi del 1° comma, art. 17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.. Varianti strutturali e parziali al presente PRG sono ammesse ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..
2. Costituiscono variante strutturale al presente PRG, oltre a quanto previsto al comma 4° art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., tutte le varianti che modificano le linee di intervento di rilievo strategico strutturale evidenziate nello Schema Strategico Strutturale di cui al comma 1 del precedente articolo 1. in questo caso, è necessario attivare una valutazione tecnica e politica con riguardo a:
 - dimostrare che non è compromessa la funzionalità e la fattibilità delle previsioni oggetto di modifica, quando la variante tende a modificare la soluzione tecnica della linea di intervento;
 - dimostrare che quella linea di intervento non è più funzionale al progetto di sviluppo, quando la variante tende ad annullare la linea di intervento. In alternativa, è necessario prevedere linee di intervento sostitutive di analoga funzionalità, sostenibilità e fattibilità, o riconoscere che si sta procedendo a modificare il progetto di sviluppo e, in questo caso, è necessario un processo decisionale analogo a quello impiantato in occasione del presente PRG⁶ (da commisurare in relazione all'entità della variante).

Costituiscono oggetto di variante strutturale e non parziale, anche se non individuate nello schema strategico strutturale, le limitazioni alla capacità edificatoria e le prescrizioni/opportunità temporali previste per i tessuti di ristrutturazione urbanistica.
3. Le varianti urbanistiche di cui al comma precedente sono subordinate all'iter amministrativo ordinario qualora l'esito della valutazione tecnica ed economica che evidenzia le seguenti circostanze che:
 - la fattibilità e la funzionalità non siano compromesse;
 - i costi non siano incrementati in modo significativo;
 - la sostenibilità ambientale non sia peggiorata;
 - la perequazione urbanistica non sia alterata.
4. Al fine di garantire una corretta consultazione e interpretazione dello strumento urbanistico, gli elaborati cartografici e normativi del P.R.G., e il dimensionamento di piano, dovranno essere ricomposti ad ogni variante strutturale e/o parziale.
5. A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

⁶ Il processo di pianificazione per il progetto di sviluppo del PRG 2004 ha comportato attività di analisi e progetto e di ascolto e concertazione, formalizzate – in particolare - nei documenti di cui al comma 4 del precedente articolo 1.

Art. 6 Monitoraggio del progetto di sviluppo di PRG

1. Il progetto di sviluppo formalizzato nel nuovo Piano Regolatore Generale è sottoposto ad attività di monitoraggio, con riguardo al livello di attuazione, agli effetti generati e ad eventuali necessità di adeguamento.
2. Gli esiti dell'attività di monitoraggio saranno formalizzati in un apposito rapporto sullo stato di attuazione e perfezionamento del progetto di sviluppo, da pubblicare periodicamente con cadenza massima triennale.

Titolo I° - disposizioni generali
Capo II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 Generalità.

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri ed indici di seguito definiti.
2. Per l'applicazione delle disposizioni in materia di contributo di costruzione, o nei casi di edilizia residenziale fruente di contributo dello Stato, si fa ricorso a specifici parametri definiti dalle disposizioni regionali o statali in materia, di cui i principali sono riportati di seguito.

Art. 8 Parametri urbanistici – Definizioni.

1. St = Superficie territoriale

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Negli ambiti progetto dell'espansione urbana perequata la ST coincide con l'intero ambito individuato con apposita grafia, all'interno del quale è rappresentato, a diverso livello di dettaglio, lo schema di assetto da rispettare in sede di redazione del SUE. La capacità edificatoria è da computare sull'intera estensione dell'ambito progetto e da realizzare nelle "aree di concentrazione della capacità edificatoria".

2. Sf = Superficie fondiaria

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

3. Sfa = Superficie fondiaria asservita

E' la maggiore delle quantità di area risultanti dal rapporto fra le seguenti entità ed i rispettivi indici:

- a) somma delle superfici coperte costruite o costruende e rapporto massimo di copertura: (Sc/Rc)
- b) somma dei volumi costruiti o costruendi e indice di fabbricabilità (densità) fondiaria: (V/I.f.)
- c) somma delle superfici utili lorde costruite o costruende ed indice di utilizzazione fondiaria: (SUL/U.f.)

4. Superficie per opere di urbanizzazione primaria art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;

g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla precedente lettera b).

5. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

6. Superficie per opere di urbanizzazione indotta art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
- h) reti di telecomunicazione telematiche.

7. Ut = indice di utilizzazione territoriale

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

8. Uf = indice di utilizzazione fondiaria

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

9. It = indice di densità edilizia territoriale

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

10. If = indice di densità edilizia fondiaria

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

11. Sm = Superficie minima di intervento

Area minima talvolta richiesta per gli interventi diretti e mediante S.U.E.

12. Vp = verde privato di pertinenza

Il parametro Vp determina la quota di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato.

In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali con materiali e tecniche costruttive da scegliere prioritariamente tra quelli drenanti.

Nel verde privato andrà dimostrata in planimetria e realizzata entro il termine dei lavori, una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 100 mq e di un arbusto ogni 10 mq; alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate. Per

garantire una corretta crescita, gli alberi ad alto fusto e la loro collocazione andranno scelti avendo a riferimento le dimensioni della pianta adulta. Nelle aree a verde privato sono ammessi modesti rimodellamenti del terreno, fino a un massimo di cm 80 dal piano di campagna originario.

Nelle aree attrezzate a verde privato di pertinenza di edifici residenziali è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture quali voliere, pergolati e cassette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

superficie massima	complessiva per voliere e pergolati	=	20,00 mq
superficie massima	complessiva per cassette di legno	=	5,00 mq
Hmax	Altezza massima	=	2,50 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	1,50 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	3,00 metri
D	Distanza minima da edifici	=	5,00 metri da pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri
		=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG

Le attrezzature da giardino non dovranno compromettere la permeabilità dei suoli e non dovranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato di pertinenza (Vp).

Art. 9 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

1. SUL - Superficie utile lorda delle costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

2. Sc = Superficie coperta delle costruzioni

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

3. ~~SV = Superficie di vendita~~

~~Vedi disciplina degli usi: C1 - vendita al dettaglio~~

4. ~~3~~ Rc = Rapporto di copertura:

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

5. ~~4~~ V = Volume della costruzione

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

6. ~~5~~ Volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza:

A tale volume si fa riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione, per il computo delle quantità minime di parcheggi privati e delle cessioni area.

E' definito come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza convenzionale di m. 3,00, ovvero per l'altezza reale netta, qualora sia maggiore di m. 3,00. Per i sottotetti, anche qualora privi della totalità dei requisiti di agibilità, il volume residenziale è costituito dalle porzioni aventi altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,60 per i vani ad uso abitativo e altezza media di m. 2,20 e minima di m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza virtuale da considerare per il calcolo del volume è di m. 3,00 ovvero l'altezza reale media, qualora sia maggiore di 3.00. Vengono conteggiate nel volume residenziale le autorimesse,

fatta eccezione per la quota corrispondente alla misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale. Non vengono conteggiati nel volume residenziale:

- le parti interrate o seminterrate, fino ad un massimo di m. 1,00, misurato dal piano marciapiede all'estradosso della soletta, quando non abbiano caratteristiche abitabili;
- i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate alla **2^a linea comma 3 2° paragrafo** del presente **comma punto c)** e quelli privi di idonea scala di accesso.

~~7.~~ **6. Volume abitativo**

A tale volume si fa riferimento per la verifica dei requisiti di agibilità. I requisiti igienico sanitari di tale definizione sono fissati dalle vigenti leggi e, per quanto in esse specificamente disposto, dal regolamento edilizio comunale.

~~8.~~ **7. H = Altezza della costruzione**

Hmax = Altezza massima dell'edificio:

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

~~9.~~ **8. Altezza media dei piani sottotetto:**

La definizione è demandata al Regolamento Edilizio.

~~10.~~ **9. Dc = distanza della costruzione dal confine di proprietà**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- L'applicazione del parametro di visuale libera può determinare distanze maggiori.
- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.
- Sono consentite distanze inferiori a quelle previste nelle singole zone, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate dei fabbricati e dell'indice di visuale libera. Per gli effetti del precedente paragrafo qualora la proprietà confinante appartenga ad Ente o Società di Gestione di Infrastrutture è sufficiente la presentazione del Nulla-Osta di competenza emesso da esso. In caso di interventi di sopraelevazione e realizzazione di interventi pertinenziali di altezza inferiore a tre metri e che comportino la realizzazione di un volume della costruzione e/o superficie coperta inferiore al 20% del fabbricato principale, è sufficiente la presentazione di scrittura privata di assenso del proprietario confinante. L'assenza dei descritti atti di assenso determina contrasto con il PRGC.

• Il minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00:

- se preesiste parete a confine non finestrata;
- quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente;
- se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi;
- in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica;

- per i manufatti adibiti all'erogazione dei pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, telematica), con altezza massima di m. 3,00 purché la parete a confine sia cieca;

potrà, inoltre, essere ridotto a ml. 3,00, quando a confine siano esistenti aree a verde pubblico, aree a verde di arredo o parcheggi pubblici previo assenso del Consiglio Comunale.

- Per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà, i volumi interamente interrati sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice civile in materia.

~~11~~ **10. Dz = distanza dai confini di zona**

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Sono considerate *zone territoriali omogenee*, ai sensi dell'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, generanti distanza, le zone:

- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C).

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5,00 mt. nelle zone di completamento.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 10,00 mt., ad eccezione di confini zona che intercorrono tra il lotto e parcheggi pubblici o verde pubblico di arredo, se attuati come aree di cessione relative all'intervento stesso per i quali si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata del centro storico.

~~12~~ **11. D = distanza tra le costruzioni**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o sopraelevazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10,00 mt.
- Negli interventi su edifici esistenti si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione che negli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono comunque ammesse nuove aperture di finestre nei locali di categoria A (come definiti dal D.M. 6.11.84) su pareti prospicienti pareti, finestate o no, poste a distanza inferiore a 10,00 mt.

- Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla disciplina particolareggiata del centro storico.

~~12~~ **12. Ds = distanza dalle strade**

La definizione è demandata al regolamento edilizio.

Ad integrazione di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si applicano le successive disposizioni.

- Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:
 - 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 7,50 ml. per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15;
 - 10,00 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.
 - 20,00 ml. per la superstrada
- Distanze maggiori possono essere definite per singola zona urbanistica o rappresentate nella cartografia di progetto o dettate dalle presenti NTA in ottemperanza a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, al netto delle strade previste dal PRGC.

~~13~~ **13. VL = Visuale libera**

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti la distanza dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e dalle strade, serve per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto. Per la sua natura di interesse generale è inderogabile per pattuizione fra privati, **salvo per costruzioni in aderenza**, mentre è derogabile in sede di S.U.E o, previo assenso da parte del Consiglio Comunale, in caso di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini (di zona e di proprietà) e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$, in cui H è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal PRG per ogni zona urbanistica.

I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:

- L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, scale esterne, ecc. non superiore a 1,50 metri;
- **costruzione a confine, previo atto di assenso della proprietà confinante attestante l'impegno alla costruzione in aderenza ovvero alle distanze minime calcolate in base al presente articolo in relazione ai fronti del fabbricato e/o prescritte dal comma 12 del presente articolo.**

- **sopraelevazione di fronte preesistente alla data di adozione delle presenti norme (____).**

- **tra fronti prospicienti presenza di fronte, preesistente alla data di adozione delle presenti norme(____),** nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo finestre di locali di categoria S, ovvero si aprono finestre di locali di categoria A, ma con quota davanzale più alta del fronte prospiciente.

Per locali di categoria S si intendono i vani accessori e di servizio. Per locali di categoria A si intendono gli ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere) e gli ambienti di lavoro principali (uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici; negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone).

Art. 10 Particolari parametri.

1. S.u.a. = Superficie utile abitabile

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801, è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

2. S.n.r. = Superficie non residenziale.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801 è la superficie delle parti di un edificio residenziale destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi quando lo strumento urbanistico ne prescrive l'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

3. Superficie complessiva.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali (Snr).

4. Altezza virtuale.

Ai sensi dell'articolo 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 va calcolata come rapporto tra il volume totale vuoto per pieno di un edificio residenziale e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni comprese nell'edificio stesso.

Art. 11 Parcheggi pubblici e di pertinenza

1. I parcheggi pubblici di pertinenza si articolano in: parcheggio pubblico di cessione; parcheggio pubblico topograficamente previsto; parcheggio privato di pertinenza.

2. L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:
 - di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
 - di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.
3. Nella città storica la pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà rispettare i caratteri della tradizione locale. Nelle aree residenziali le aree a parcheggio andranno preferibilmente realizzate con materiali drenanti, mentre nelle aree produttive le aree a parcheggio dovranno rispondere prioritariamente alle esigenze funzionali (mezzi pesanti, ...).
4. E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni 6 posti macchina. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio, da computare nella dotazione di aree a parcheggio e nella dimensione media di cui al precedente comma 2. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico. Tale dotazione è derogata qualora il parcheggio sia afferente ad intervento nel Centro Storico, nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale o in relazione a superfici fondiari che, già edificate, impediscano il reperimento di tale dotazione per oggettive difficoltà tecniche.
5. Nei casi di edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso di edifici a destinazione finale residenziale, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadro di superficie netta di calpestio ogni dieci metri cubi di volume dell'edificio.
6. Nel caso di destinazioni diverse dalla residenza, la percentuale di 1 mq ogni 10 mc. di volume, di cui alla norma sopra citata, si applica considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde moltiplicate per l'altezza convenzionale di m. 3,00.

Ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui all'articolo 18 comma 2 lettera e) del Regolamento Edilizio, tali aree sono assimilate a quelle residenziali o comunque pertinenziali.
7. Nell'area di centro storico e nelle aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale, la Giunta Comunale in considerazione di oggettive impossibilità tecniche di reperimento della suddetta quantità di aree, sentita la Commissione Igienico Edilizia, può consentire la deroga dall'obbligo di reperimento delle superfici a parcheggio privato, in caso di:
 - ampliamento determinato da sopraelevazioni pari o inferiori a 40 cm.;
 - ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso **ad esclusione degli interventi comportanti aumento di unità immobiliari per i quali dovranno essere reperiti gli "standards di usi pertinenziali" prescritti dall'Art. 105 103 comma 3.**
8. Il mutamento d'uso, con o senza opere, di superfici destinate a parcheggio privato, sarà consentita solo in presenza di altre analoghe quantità di aree ugualmente fruibili non già utilizzate a tale scopo.

9. Le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n.122, sono considerate tali qualora realizzate nel raggio circostante metri 100 dal fabbricato principale e sono soggette a vincolo di pertinenzialità con atto registrato e trascritto.
10. **Per i parcheggi pubblici afferenti il commercio al dettaglio si applica la specifica normativa prevista dall'articolo ~~104~~ 102 delle presenti norme.**

Art. 12 Monetizzazione

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare, o prescrivere, che in sostituzione della cessione totale o parziale delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria, **limitatamente a quelle** previste dal PRG **quale richiamo all'articolo ~~105~~ 103 e con esclusione quindi di quelle individuate cartograficamente**, il soggetto attuatore possa cedere l'area corrispondente in area non adiacente a quella indicata dal PRG, purché opportunamente parametrata al valore di monetizzazione, ovvero corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria, in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con delibera di Giunta Comunale, da stabilirsi con riferimento al valore venale delle aree edificabili rilevabile nell'ambito dell'intervento.
2. La monetizzazione delle aree di cessione richiede apposito atto amministrativo e le risorse finanziarie ricavate sono da destinarsi all'attuazione di aree a parcheggio pubblico o, in subordine, di spazi e attrezzature di interesse collettivo previsti dal presente PRG al netto di quelle inserite in comparti attuativi o oggetto di manovre perequative.
3. La facoltà di monetizzare è applicabile nel rispetto dei limiti e delle disposizioni di cui ai commi successivi, e deve essere adeguatamente motivata.
4. Nelle aree della “Città Storica”:
 - La monetizzazione è ammessa negli interventi diretti;
 - La monetizzazione non è ammessa negli interventi soggetti a SUE, fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 6.
5. Negli ambiti dei “grandi complessi industriali” la monetizzazione è ammissibile a condizione che per quanto attiene le aree a parcheggio sia garantita una superficie pari al 5% della Superficie Fondiaria Asservita destinata a posti auto esterni alle recinzioni, che l'ingresso sia organizzato in modo tale da impedire ai mezzi in attesa di entrare di poter intralciare il traffico sulla pubblica via, che sia dimostrata la presenza o la realizzazione di altre attrezzature in zona, nella misura minima fissata dall'articolo 21 L.R.56/77 che non siano già a supporto degli insediamenti esistenti o previsti.
6. La monetizzazione è ammissibile in tutti i casi di intervento diretto o subordinati a strumento urbanistico esecutivo , **limitatamente alle cessioni richiamate all'articolo ~~105~~ 103**, nei casi in cui le aree di cessione non rispondono ai requisiti minimi di funzionalità **o non presentino caratteristiche di necessità urbanistica in funzione del contesto; ovvero con è inoltre sempre ammissibile qualora la** superficie da destinare a parcheggio di cessione **sia** inferiore a 30 mq. Ai fini della presente opportunità non è ammesso incorporare l'intervento in più richieste di intervento

per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

- 7. Per il commercio al dettaglio si applica la specifica normativa prevista dall'articolo 104 102 delle presenti norme.**

Titolo I° - disposizioni generali
Capo III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 13 Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.

1. L'attuazione del P.R.G. può avvenire, in ossequio alla normativa sovraordinata, sulla base di programmi pluriennali di attuazione, di cui agli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
2. Il P.P.A. potrà senza che ciò costituisca variante al P.R.G.:
 - a) individuare nuovi comparti a strumento urbanistico esecutivo, anche dove il P.R.G. prevede l'intervento diretto;
 - b) definire, nelle aree previste a S.U.E., i modi di attuazione tra quelli previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., quando non specificati in sede di P.R.G..
3. Qualora il P.P.A. si avvalga delle opportunità di cui al comma precedente, sarà necessario ricomporre lo strumento urbanistico generale, nel rispetto del principio di trasparenza degli atti pubblici. La ricomposizione dovrà essere predisposta in occasione della prima variante urbanistica successiva all'approvazione del P.P.A., e comunque non oltre sei mesi (6) dall'entrata in vigore del P.P.A. anche mediante Determinazione Dirigenziale.

Art. 14 Modi di attuazione del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio e le linee di intervento in cui il progetto di Piano si attua con intervento diretto, quelle in cui l'intervento diretto è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N. 56 e s.m.i., e le parti in cui l'attività edilizia è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. È comunque facoltà del Comune subordinare il rilascio del permesso di costruire alla preliminare formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli indicati all'art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
3. All'interno dei comparti di attuazione le eventuali prescrizioni relative all'assetto urbano riportate negli elaborati cartografici di P.R.G., riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, fatte salve quelle con cui l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare l'integrità del sistema ambientale, la qualità del disegno e del paesaggio urbano, la continuità dei sistemi infrastrutturali, fermo restando che le aree per servizi pubblici o di interesse collettivo non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di Zona e dalle indicazioni grafiche di P.R.G..

Art. 15 Zone di recupero.

1. Il P.R.G. individua le parti del territorio comunale come zone di recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78, art. 27.
2. Tali zone sono:
 - a) le aree del centro storico;
 - b) le aree dei tessuti di vecchio impianto di valore ambientale;
 - c) le aree dei tessuti di vecchio impianto a prevalente ristrutturazione urbanistica;
 - d) le aree a capacità insediativa esaurita sottoposte a vincoli conservativi.
3. L'Amministrazione Comunale può ammettere la presentazione di Piani di Recupero di iniziativa privata che interessano aree residenziali a capacità insediativa esaurita e limitrofe aree a verde privato appartenenti alla medesima proprietà, finalizzati ad una ricomposizione morfologica e planimetrica dell'edificio, nel rispetto degli elementi di interesse storico, architettonico e tipologico e degli allineamenti degli indici fondiari previsti e delle altezze prevalenti.

Qualora i volumi esistenti nelle aree residenziali C.I.E ricadano nella fascia di rispetto alla ferrovia o elettrodotto, il Piano di Recupero dovrà perseguire un miglioramento delle condizioni ambientali dell'insediamento che comunque preveda l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto. In questo caso il Piano di Recupero, in deroga dall'indice di utilizzazione fondiaria, può prevedere un ampliamento massimo del 50% della volumetria esistente, fino a un massimo di 200 metri cubi e fino a un massimo di n.1 alloggio in più rispetto al numero esistente alla data di adozione del presente PRG.

Art. 16 Edilizia Economica e Popolare

- a) Il P.R.G. individua
 - a) Le aree da destinare all'edilizia economica e popolare nelle aree residenziali.
 - b) Gli ambiti di trasformazione urbana subordinati anche all'attuazione di una quota di edilizia economica e popolare

Titolo I° - disposizioni generali
Capo IV° - TIPI DI INTERVENTO

Art. 17 Definizione dei tipi di intervento

1. Con riferimento specifico alle singole aree, la presente norma individua i seguenti tipi di intervento:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione e ricostruzione;
 - ampliamento;
 - nuova edificazione;
 - cambio di destinazione d'uso;
 - ristrutturazione urbanistica;
2. Gli interventi sugli immobili vincolati, secondo quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo.
3. Gli immobili per i quali siano previsti topograficamente interventi conservativi devono attenersi alle prescrizioni contenute nel presente titolo, a prescindere dalla zona urbanistica nella quale ricadono.
4. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, l'Amministrazione Comunale potrà imporre la formazione di porticati e percorsi pedonali di uso pubblico.
5. I tipi di intervento sono dettagliatamente descritti nelle singole zone in maniera esaustiva e con riferimento alle codifiche riportate nel presente articolo; sono pertanto esplicitamente esclusi gli interventi non descritti.

Art. 18 Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - riparazione, pulitura e tinteggiatura degli infissi esterni; è pure ammessa la sostituzione dei serramenti purché siano costruiti con la medesima foggia e con gli stessi materiali ovvero ripristinando i caratteri originari più significativi tra quelli storicamente consolidati;
 - riparazione e tinteggiatura degli intonaci e degli altri elementi esterni dei fabbricati;

- riparazione dei tetti, senza la sostituzione della qualità del materiale di copertura, ma compresa la sostituzione della piccola orditura; riparazione e sostituzione di gronde e pluviali;
- riparazione di pavimentazioni, gradinate e altre sistemazioni esterne.

Art. 19 Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il rifacimento totale di intonaci, di tetti, delle pavimentazioni, gradinate e sistemazioni esterne;
 - b) il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali degradati, sia orizzontali che verticali, nella misura massima del 30%.
 - c) le modifiche interne alla distribuzione, collocazione di nuovi impianti tecnologici ed igienici con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari;
 - d) modifiche alle aperture sull'esterno, alle parti aggettanti ed agli altri elementi di facciata degli edifici non compresi tra quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla riduzione dei carichi inquinanti, sulle condizioni igieniche e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della superficie utile lorda né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
4. Nel presente tipo di intervento sono pure previste le opere concernenti lavori di scavo e riempimento, per la posa di cavi e condotte di vario genere, compresa la collocazione di serbatoi per combustibile.

Art. 20 Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale dell'edificio e permette il suo completo recupero.
2. Tali interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. Il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei lavori originali, mediante il restauro e il ripristino dei fronti: su questi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - c) possibilità di traslare strutture orizzontali per adeguamento delle altezze interne degli ambienti o di sostituirle, quando non più recuperabili, nella misura massima del 30%, sempre che non sia impedito da vincoli e norme di qualsiasi genere; tale possibilità è limitata alle parti degradate con esclusione di quelle di particolare pregio;
 - d) il consolidamento di murature portanti, interne ed esterne, la loro sostituzione, nella misura massima del 30%, senza che venga modificata la posizione originaria; tali operazioni possono riguardare solo le parti degradate;
 - e) gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono avvenire mediante l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - f) nel caso di interventi su fabbricati rurali ed annessi colonici, questi, devono avvenire nel rispetto degli elementi strutturali e tipologici dell'ambiente rurale.
5. Tutti gli interventi dovranno avvenire senza modifiche agli allineamenti e alle altezze preesistenti con l'eliminazione degli elementi deturpanti.
6. Gli edifici individuati cartograficamente sono sottoposti ad interventi di risanamento conservativo.
7. Qualora lo stato di conservazione degli stessi non ne consentisse il recupero, potranno essere ammessi altri tipi di intervento, previa adeguata perizia statica e documentazione idonea. Tali modifiche dovranno rispettare le procedure di cui all'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 21 Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, filologici, formali e strutturali degli edifici, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro ed il ripristino dei prospetti interni ed esterni;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite

- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, etc.
- b) il consolidamento , con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto originale di copertura
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 22 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento consente quindi l'esecuzione di tutte le operazioni che risultano necessarie per il raggiungimento degli obiettivi progettuali, al di sotto del limite per cui si giungerebbe invece alla demolizione e ricostruzione.
3. Esso quindi rappresenta l'intervento più pesante ammissibile su edifici esistenti, da utilizzare per il recupero di fabbricati per i quali non è permessa o non è conveniente, dal lato economico, la sostituzione.
4. E' comunque ammessa la sopraelevazione per adeguare le altezze libere dei vari piani ai minimi regolamentari, quando non sia specificatamente vietato.
5. La ristrutturazione edilizia si articola nelle seguenti tipologie:
 - a) Ristrutturazione edilizia topograficamente definita nella cartografia di PRG, quando siamo in presenza di edifici di interesse tipologico per i quali la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri originari e dovrà tendere ad eliminare le parti incongrue.
 - b) Ristrutturazione edilizia in assenza di vincoli tipologici, ma rivolta ad ammodernare i fabbricati esistenti, senza demolizione e ricostruzione del volume.Gli interventi che tendono alla demolizione e ricostruzione, anche se fedele ricostruzione, rientrano nella categoria di cui al successivo articolo.
6. Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento, ammessi dalle presenti NTA, gli adempimenti richiesti (verifiche, cessioni, ...) verranno riferiti alla somma delle superfici da ristrutturare e di quelle in ampliamento.

Art. 23 Demolizione e ricostruzione

1. Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio sia nel caso di rifacimento fedele dei volumi preesistenti quanto nel caso di volumi differenti.
2. L'intervento viene considerato di demolizione e ricostruzione, anche quando sia previsto il mantenimento di strutture verticali ed orizzontali nella percentuale, valutata a superficie, non maggiore al 20 %.
3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota nel rispetto degli standard dettati dalle presenti NTA, equiparando l'intervento a quelli di nuova edificazione. Non saranno da cedere le quote di aree a standard a suo tempo già cedute per interventi connessi all'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione, a condizione tali aree rispondano agli odierni criteri di funzionalità e che il soggetto attuatore presenti adeguata documentazione dell'avvenuta cessione.
4. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento previste dal P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Art. 24 Ampliamento

1. Sono gli interventi volti ad aumentare il volume e/o la superficie dei fabbricati esistenti in senso verticale od orizzontale, anche nei casi di volumi interrati.
2. Negli interventi di ampliamento, gli adempimenti previsti (verifiche, cessioni, ...) verranno riferiti alle sole porzioni aggiunte.

Art. 25 Nuova edificazione

1. Sono gli interventi di edificazione di nuovi fabbricati a qualunque uso destinati in qualsiasi parte del territorio comunale.

Art. 26 Cambio di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione d'uso con o senza l'esecuzione di opere, comporta sempre la cessione della maggiore quantità di aree ad uso pubblico dovuta dalla nuova destinazione, nel rispetto degli standard previsti dalle presenti NTA o da disposizioni legislative o normative nazionali o regionali se superiori.

Art. 27 Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Titolo II° - ZONE URBANISTICHE

Art. 28 Articolazione in zone urbanistiche e struttura territoriale di Piano

1. Il processo conoscitivo e interpretativo di supporto alla redazione del nuovo PRG ha portato ad identificare i seguenti ambiti e contesti:
 - Il centro capoluogo;
 - Gli ambiti periurbani dei cunei agricoli, del centro frazionale di Cussanio e dell'aggregato di Belmonte;
 - I centri frazionali dello spazio rurale di Boschetti, Gerbo, Loreto, Maddalene, Mellea, Murazzo, Piovani, Sant'Antonio Baligio, San Lorenzo, San Martino, San Sebastiano, San Vittore, Santa Lucia, Tagliata;
 - Lo spazio rurale, nelle sue articolazioni ambientali e paesaggistiche:
 - l'ambiente fluviale di Stura nei suoi ambienti periurbano della campagna parco e rurale/paranaturale del corridoio ecologico;
 - l'ambiente rurale dell'altipiano di Santa Lucia caratterizzato da una morfologia ondulata e dalla presenza dell'Oasi di San Lorenzo;
 - il rurale produttivo prevalentemente governato dalle aziende agricole e attraversato dal corridoio ecologico del fiume Mellea e dalla rete ecologica di rilievo locale rappresentata e dai corsi d'acqua minori quali la Bealera Mellea.
2. In base ai caratteri della situazione in essere, degli interventi in attuazione e di quelli programmati e alle azioni previste per attuare il progetto di sviluppo della città di Fossano, lo schema di assetto del nuovo PRG individua i seguenti ambiti, ambienti e tessuti insediativi:
 - i Tessuti Storico Culturali della Città Storica e degli Edifici e Complessi di interesse storico, architettonico e paesaggistico, per i quali il P.R.G. dispone politiche di tutela, recupero e riuso.
 - le dotazioni urbane e territoriali nella città consolidata di interesse generale e comunale, che il P.R.G. conferma o prevede per qualificare e se del caso potenziare la dotazione di spazi e attrezzature di interesse collettivo del comune di Fossano.
 - i Tessuti consolidati nella città di recente impianto della residenza e della produzione per i quali il P.R.G. dispone politiche di riqualificazione, ammodernamento e potenziamento delle dotazioni urbane ed ecologiche.
 - gli Ambiti della Trasformazione, delle azioni di riqualificazione urbana e di espansione urbana, che il P.R.G. prevede sia per soddisfare i fabbisogni stimati che per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione, sostenibilità e perequazione assunti in sede di Relazione Programmatica.
 - i Tessuti e le Infrastrutture per la Mobilità e la Logistica, della rete autostradale, della rete stradale urbana ed extraurbana, della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, della rete ferroviaria e delle infrastrutture nodali, per i quali il P.R.G. prevede politiche di razionalizzazione, ammodernamento e potenziamento, con riguardo alla centralità infrastrutturale di Fossano, al potenziamento del trasporto pubblico, alla razionalizzazione dei flussi di traffico, alla

moderazione del traffico, al potenziamento e alla sicurezza della mobilità pedonale e ciclabile. Il P.R.G. assume inoltre i tessuti per la mobilità come tessuti connettivi da qualificare per migliorare la qualità degli ambienti urbani, con particolare riguardo al sistema dei viali urbani.

- gli Impianti e le Reti Tecnologiche connessi alla funzionalità dei sistemi urbani e territoriali, con particolare riguardo agli elementi di rilievo areale o ambientale.
- il Territorio Rurale, dello spazio rurale produttivo, dello spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale, della rete ecologica e delle aree e sistemi di interesse paesaggistico ambientale, ai quali il P.R.G. assegna importanti obiettivi per salvaguardare la capacità produttiva del territorio e delle sue aziende con particolare attenzione alla tutela, conservazione e qualificazione dei paesaggi extraurbani, con particolare riguardo alla valorizzazione delle produzioni biologiche, tipiche e di qualità e alla qualificazione dell'impresa agricola multifunzionale, alla valorizzazione dei corridoi ecologici, all'allestimento di un sistema di campagna parco, alla salvaguardia e al potenziamento delle aree naturali e della dotazione arborea e arbustiva, alla salvaguardia dei cunei agricoli, anche per allestire un sistema di offerta ambientale di rilievo territoriale che dovrà trovare importanti sinergie con il sistema di offerta ambientale culturale ed eno-gastronomico delle Langhe e dei Roeri.
- il Sistema dei Vincoli e delle Tutele, che si sovrappone ai tessuti e agli ambienti per una corretta disciplina delle trasformazioni, tutela delle sensibilità e di regolamentazione dei fattori di rischio.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo I° - TESSUTI STORICO CULTURALI

Città Storica

Art. 29 Centro Storico di Fossano

1. L'ambito comprende i tessuti insediativi di impianto storico individuati come z.t.o. A **ed è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 lett.1).** ; **Esso è** oggetto di specifica disciplina particolareggiata che ne definisce gli usi e le trasformazioni **composta dai seguenti elaborati: Sviluppo del Centro Storico – Tavola scala 1:1.000; Sviluppo del Centro Storico- Norme specifiche di Attuazione; Sviluppo del Centro Storico - Schede di intervento.** Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo **105 103** fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 12.
2. Specifiche opportunità e modalità di intervento sono previste per l'ambito dell'ex Cinema Teatro Astra e per l'ambito della struttura commerciale e a parcheggio multipiano in Piazza Vittorio Veneto. In tali ambiti valgono le disposizioni di cui ai relativi progetti attuativi approvati e attuati o in attuazione alla data di adozione del presente PRG. Varianti successive a detti progetti sono ammesse limitatamente a quelle finalizzate a migliorare la funzionalità e fruibilità delle strutture in oggetto, senza incremento di cubatura, a condizione che sia già stata predisposta o lo sia contestualmente la ricomposizione di cui al quarto comma.
3. La realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche è comunque ammessa, anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura, limitatamente agli edifici con superficie utile lorda prevalentemente residenziale per cui non sia funzionalmente giustificabile la realizzazione di tale impianto all'interno degli edifici stessi. Tale inserimento dovrà essere dettagliatamente giustificato sotto il profilo tecnico, funzionale ed estetico.
4. Le disposizioni in variante di cui al comma precedente dovranno essere ricomposte nel disciplina di sviluppo del Centro Storico, nel rispetto del principio di trasparenza degli atti pubblici. La ricomposizione dovrà essere predisposta in occasione della prima variante successiva all'approvazione del presente PRG e comunque non oltre i sei mesi (6) successivi anche mediante Determinazione Dirigenziale.
5. Specifiche opportunità di intervento:
L' edificio di seguito descritto:
Piazza Castello numeri civici nn. 19, 20, 21, per ciò che concerne gli ultimi due piani fuori terra; individuato cartograficamente come "ambito con specifica prescrizione normativa" è identificato, quale "volumetria ambientalmente incongrua".

E' pertanto ammesso il trasferimento, previa demolizione e ricomposizione architettonica, della volumetria descritta nel comparto dell' "Espansione urbana perequata a nord del capoluogo", incrementata 200%.

Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria, che dovranno essere coerenti rispetto al decoro architettonico ed alla funzione urbanistica, saranno disciplinate e concordate tra le parti in sede di convenzione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere trascritto al Registro delle Proprietà.

Nelle more di applicazione del presente comma sono realizzabili tutti gli interventi assentiti dalla disciplina di sviluppo del Centro Storico .

Art. 30 tessuti di vecchio impianto di valore ambientale

1. L'ambito comprende i tessuti di impianto storico esterni al centro storico nei quali prevalgono le esigenze conservative. **Esso è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 lett.1).** Negli interventi edilizi ed urbanistici previsti andranno reperiti gli standards di usi pubblici e di usi pertinenziali nel rispetto dell'articolo ~~105~~ **103**.
2. Gli usi e le trasformazioni saranno definiti in sede di piano particolareggiato o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o sub ambiti funzionali con specifica delibera di Consiglio Comunale. Gli ambiti funzionali dovranno di norma essere estesi ad interi isolati o presentare le seguenti caratteristiche:
 - comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
 - essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo o comunque con evidente continuità tipologica;
 - comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un ambito funzionale definito ed unitario (residenza, volumi tecnici ammessi, magazzini, etc.).
3. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà operare prevalentemente con gli interventi conservativi di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., la eventuale sostituzione di quelle parti che, per l'avanzato stato di degrado, non possono essere recuperate, deve avvenire attraverso uno studio dettagliato del nuovo volume e del suo inserimento nel tessuto esistente. Lo S.U.E. potrà prevedere il riutilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Lo S.U.E. dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e del tessuto incongruo, ovvero per quest'ultimo potrà proporre diverse soluzioni plani volumetriche a parità di cubatura.
4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà individuare le destinazioni d'uso previste o ammesse sulle singole unità minime di intervento privilegiando quelle compatibili con i caratteri dei singoli manufatti e del contesto, privilegiando le funzioni residenziali, pubbliche e terziarie.

5. Nelle more di attuazione dello S.U.E. sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, **comprensivo di mutamento di destinazione d'uso**, sui volumi topograficamente definiti e per tutti gli altri sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria **e straordinaria**; non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni ed i volumi precari al di fuori della demolizione senza ricostruzione.

Per i mutamenti di destinazione d'uso gli usi ammissibili, con riferimento alle definizioni descritte all'art. 105 103, sono i seguenti:

- R1 - Residenza e accessori alla residenza
- P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni
- C1 - Vendita al dettaglio
- D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- S1 - Pubblica amministrazione
- S2 - Istruzione
- S3 - Sanità e altri servizi sociali
- S4 - Organizzazioni associative
- S5 - Organizzazione del culto religioso
- S6 - Attività ricreative e culturali
- S7 - Attività sportive
- S8 - Difesa e protezione civile
- S9 - Servizi tecnici e tecnologici
- T1 - Alberghi
- T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- T5 - Esercizio pubblico

6. La realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche è comunque ammessa, anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura, limitatamente agli edifici con superficie utile lorda prevalentemente residenziale per cui non sia funzionalmente giustificabile la realizzazione di tale impianto all'interno degli edifici stessi. Tale inserimento dovrà essere dettagliatamente giustificato sotto il profilo tecnico, funzionale ed estetico.

Edifici e Complessi di interesse storico, architettonico e paesaggistico

Art. 31 Beni Culturali

1. Il PRG riconosce gli edifici ed i manufatti di impianto storico e di interesse architettonico, tipologico o ambientale, con particolare riguardo a quelli esterni alla città storica, e li assume come beni culturali da tutelare, recuperare e valorizzare.
2. I beni culturali sono rappresentati nella cartografia di PRG in relazione al loro grado di tutela che corrisponde ai tipi di intervento del restauro scientifico e del risanamento conservativo di cui

all'art. 20 e 21, e della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera a) comma **6 5**, art. 22 delle presenti NTA.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla disciplina delle zone urbanistiche nelle quali ricadono i beni culturali; gli interventi per la conservazione e trasformazione dovranno rispettare le disposizioni dettate per ogni grado di tutela, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio.

Art. 32 Parchi e giardini

1. Le aree a parco privato sono destinate alle funzioni residenziali e al mantenimento e miglioramento della dotazione di verde ornamentale privato.
2. Gli edifici esistenti possono subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed ampliamento, senza modifica del rapporto di copertura.
3. Sono ammesse variazioni di destinazione d'uso a residenza e ad attività con essa compatibili, nonché la creazione di nuovi volumi, purché siano contenuti nella sagoma dell'edificio medesimo, e la copertura di superfici accessorie esistenti (scale esterne, terrazze, ecc.) al 20 luglio 1998⁷.
4. Per le aree di cessione, si fa riferimento alle norme per la capacità insediativa esaurita.
5. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 11 delle presenti Norme.
6. Nelle aree di pertinenza possono essere costruiti garages nella misura di 25 mq. per unità abitativa al lordo dell'esistente, purché le aperture siano sistemate con infissi in legno, venga comunque garantito l'inserimento ambientale dei nuovi manufatti, vengano realizzati in soluzione completamente interrata.
7. Per gli edifici, non compresi in aree soggette a vincolo paesistico ambientale, possono essere concesse autorimesse fuori terra secondo le prescrizioni di cui alla lettera g) comma 7 art. 38, per una superficie massima di 25 mq..

⁷ data di adozione della variante urbanistica n° ____

Titolo II° - Zone urbanistiche
CAPO II° - DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

Le dotazioni della città consolidata

Art. 33 I servizi pubblici e il sistema del verde urbano

1. I tessuti della città consolidata dei servizi e del sistema del verde comprendono gli spazi, le attrezzature e le strutture pubbliche e di pubblico interesse esistenti e da ampliare e quelle previste da attuare con intervento diretto dell'Ente competente, al netto delle previsioni riconducibili alle politiche della città della trasformazione e dello spazio rurale periurbano.
2. In relazione alle tipologie funzionali e al bacino di utenza, gli spazi, le attrezzature e le strutture pubbliche e di pubblico interesse si articolano in:
 - a) attrezzature e strutture di interesse generale;
 - b) spazi e attrezzature di interesse collettivo.
3. Aree pubbliche di interesse comunale e generale, possono essere concesse in diritto di superficie a tempo determinato a Enti o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G. per dette aree e all'uso pubblico delle opere concesse.
4. Sono compresi nel presente capo anche i servizi che svolgono funzioni di pubblica utilità, abilitati dalle leggi vigenti, convenzionati all'uso pubblico.

Art. 34 Attrezzature e strutture di interesse generale

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello extra comunale da riservare alla istruzione superiore dell'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie. In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri:

2. Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiore se esistente ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

3. Attrezzature cimiteriali

Gli interventi nelle aree per attrezzature cimiteriali (uso S10) sono disciplinati dal Piano dei Cimiteri.

4. Attrezzature sociali e assistenziali

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,4 mq/mq di SF
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

- (1) esistente alla data di adozione del presente PRG. L'edificazione nell'ambito del comparto sito in Via Monviso, al fine di mantenere coerenza architettonica con i fabbricati preesistenti, è consentita con altezza massima pari a m. 16,50 atti all'utilizzazione del volume sottotetto.

Per le localizzazioni nel centro storico valgono le norme del Piano Particolareggiato.

5. Attrezzature ospedaliere e sanitarie

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,40 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	15,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

- (1) esistente alla data di adozione del presente PRG

scheda progetto attrezzature ospedaliere e sanitarie **area per attività sanitarie – comparto Via Piano**

La previsione del comparto di Via Piano per attività sanitarie è stata determinata da particolari opportunità di investimento che l'Amministrazione Comunale ha inteso intercettare per aumentare la dotazione funzionale e il rango urbano della città di Fossano.

A) modalità attuative

L'edificazione è subordinata a S.U.E. esteso all'intero Comparto. Gli interventi potranno essere realizzati per lotti mentre gli obblighi correlati alle cessioni delle aree ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere contestuali o precedenti alla attuazione dello S.U.E.

B) parametri urbanistici ed edilizi

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	=	0,37 mq/mq di ST ⁸
UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,50 mq/mq di SF
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,4 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima volumi ospedalieri	=	7,50 metri
		=	10,50 metri limitatamente al 30% dei volumi ospedalieri ⁹
	Altezza max quota residenziale realizzata in corpi autonomi	=	7,50 metri
	Altezza massima quota terziario ricettiva	=	12,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza dai confini di zona	=	10,00 metri minimo
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri minimo tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dalla viabilità pubblica esterna	=	20,00 metri minimo
D	Distanza dal canale di Bra	=	10,00 metri, fatto salvo l'esito delle verifiche idrologiche
D	Distanza dall'elettrodotto FF.SS	=	Nel rispetto della normativa vigente in materia
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo
Aree di cessione		=	Aree contrassegnate in cartografia con le sigle S1, S3 ed S4

C) Destinazioni d'Uso

Quota a destinazione residenziale massima realizzabile: mq.1.333. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 5 % del volume della S.U.L. della attività ospedaliera. Almeno il 50% della S.U.L. complessiva di ogni lotto residenziale di intervento dovrà essere composta di unità aventi superfici utile abitabile inferiore a 95 mq.

Quota a destinazione terziaria ricettiva massima: mq. 7.000 di S.U.L.. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 25 % della S.U.L. della attività ospedaliera.

D) specifiche modalità attuative

Lo spostamento eventuale dell'elettrodotto, previo assenso da parte dell'ente proprietario, non è soggetto a Variante o modifica al P.R.G.C. ed è a carico dei proponenti lo S.U.E.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso residenziale sarà accoglibile all'esecuzione di una quota del 30 % del correlato lotto ad attività ospedaliera.

L'istanza del permesso di costruire relativa alla quota destinata ad uso terziario ricettivo sarà accoglibile solo successivamente al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del permesso di costruire afferente il correlato lotto ad attività ospedaliera.

⁸ Da applicare alla ST comprendente l'area di cessione S1

⁹ Altezza massima da verificare su tutti i lati

Con riferimento all'art.8 c.3 della Legge 26 ottobre 1995 n.447 è fatto obbligo, in sede di S.U.E., di produrre una valutazione previsionale del clima acustico dell'area interessata dalla realizzazione della costruzione.

E) specifiche prescrizioni idrogeologiche

La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I

- rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva;
- nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, entro una fascia di 20 metri sia previsto un sistema di cabalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento.

Classe II a

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore ad 1,3;
- l'impianto di essenze arboree in zona di scarpata o limitrofa al Canale Naviglio deve essere tale da minimizzare il rischio di caduta accidentale dell'essenza stessa entro il Canale ed evitare il rischio che l'apparato radicale ne scalzi la sponda;
- siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura entro le modalità e i limiti descritti al punto precedente;
- divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da adeguate opere di sostegno adeguatamente drenate;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come limite esterno della sezione bagnata), su terreno in pendenza, ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

Classe II b

- rispetto del D.M. 11/3/1988;
- predisposizione di sistema di canalizzazioni o tombinature atte a mitigare l'effetto di modesti allagamenti derivanti dall'eventuale tracimazione del Canale Naviglio di Bra sugli insediamenti previsti;
- non è ammessa la realizzazione di piani interrati;

- i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato;
- in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;
- divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.
- sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.

F) specifiche prescrizioni di comparto

L'assetto urbano previsto dalla variante urbanistica, che il presente PRG recepisce, viene confermato in virtù del ruolo che riveste la struttura sanitaria per la città di Fossano e, di conseguenza, varianti al presente PRG o al SUE tendenti ad eliminare o ridimensionare tale struttura sono ammesse a condizione che sia ripristinata la previsione di un collegamento viario tra Via Marene e Via Monsignor Soracco, attestando le intersezioni su quelle già previste dall'assetto attuale.

Art. 35 Spazi e attrezzature di interesse collettivo

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., congiuntamente agli spazi e alle attrezzature di interesse collettivo per le quali il PRG comprende la realizzazione all'interno di comparti o ambiti di intervento perequato.
2. Esse si suddividono in:
 - aree per l'istruzione dell'obbligo e l'educazione prescolastica;
 - aree per attrezzature civili e religiose;
 - aree a verde attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero;
 - aree attrezzate per lo sport;
 - aree a verde di arredo;
 - aree per parcheggi pubblici.
3. La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
4. **Aree per l'istruzione**
Comprendono le aree per la scuola elementare e la scuola media dell'obbligo, l'asilo nido e la scuola materna, le attrezzature connesse e le pertinenze a verde:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiori se esistenti ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	12,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾

Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

5. Aree per attrezzature civili e religiose

Comprendono le aree per attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, per lo spettacolo l'associazionismo ed il commercio, i servizi religiosi, ecc.:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,6 mq/mq di SF o superiori se esistenti ⁽¹⁾
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

6. Aree per il verde di arredo

Sono inedificabili, fatti salvi i permessi di costruire in precario per interventi di ristrutturazione e ammodernamento delle stazioni di servizi carburanti distributori di benzina esistenti (uso C6); le aree a verde di arredo potranno anche essere destinate al miglioramento della viabilità, a parcheggi pubblici ed alla formazione di nuclei elementari di verde.

7. Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco bimbi e il tempo libero

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,02 mq/mq di SF, fino a un max di 300 mq di SUL = 0,09 mq/mq di SF per il fabbricato da realizzarsi nell'area del "centro incontro" di Murazzo
Hmax	Altezza massima	=	6,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H

Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,02 dell'area a verde
		= 0,09 per l'area a verde del "centro incontro" a Murazzo
VL	Indice di visuale libera	= 1,0

Sono ammessi in precario per chioschi ed attrezzature di ristoro e ritrovo.

Le abitazioni agricole e quelle civili esistenti possono essere mantenute solo con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

8. Aree a verde attrezzato per impianti sportivi

Sono ammesse esclusivamente strutture pubbliche di tipo sportivo (uso S7) o ricreativo:

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti parametri:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	= 0,6 mq/mq per attrezzature
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri o superiore se esistente ⁽¹⁾
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,60
VL	Indice di visuale libera	= 1,0
Vp	Verde privato	= 30% della SF minimo

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

Per gli impianti scoperti si applicano i seguenti parametri

Sc	Superficie coperta	= Max 100 mq
Hmax	Altezza massima	= 4,00 metri
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 1,0 H

Le aree per attrezzature sportive e ricreative di carattere privato contrassegnate con apposita grafia nella cartografia di Piano, partecipano a determinare la dotazione di aree e attrezzature e sono disciplinate con apposita convenzione nel rispetto degli usi e delle opportunità di intervento di cui al presente comma. La convenzione dovrà disciplinare sia le opportunità di intervento che le modalità di fruizione delle attrezzature; i contenuti della convenzione dovranno essere trascritti al registro delle proprietà.

9. Aree per parcheggi pubblici

Sono destinate alla sosta degli autoveicoli, che sarà regolamentata nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

È prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni sei posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/ 15 mq di parcheggio. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non può essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

In caso di strutture coperte o interrato valgono i seguenti parametri

Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,6 mq/mq di SF
N°p	N° piani massimo	=	2 piani fuori terra
D	Distanza minima dai confini	=	5,00 metri limitatamente ai manufatti fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,5 H

10. Aree per spazi e attrezzature di interesse collettivo: particolari modalità attuative

Nelle aree non ancora attuate di cui al presente articolo **esterne ad ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo**, in applicazione del principio di perequazione urbanistica i proprietari delle aree possono chiedere una parziale variazione della destinazione urbanistica nel rispetto delle presenti disposizioni.

L'iter amministrativo della proposta è il seguente:

- a) I proprietari in forma singola o associata devono presentare domanda all'Amministrazione Comunale di parziale modifica della destinazione urbanistica, integrata da uno schema di massima di assetto dell'area evidenziando le aree per le quali si chiede il mutamento di destinazione d'uso e quelle per le quali si propone la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale. La proposta sarà oggetto di istruttoria da parte degli uffici competenti, che dovranno valutare sia la funzionalità e compatibilità dell'area oggetto di variazione di destinazione d'uso, sia la funzionalità della rimanente aree da destinare a spazi e attrezzature di interesse collettivo, anche di concerto con i proprietari proponenti. Qualora la soluzione presentata non sia considerata idonea nel contesto degli atti concertativi di cui alla successiva lettera b), l'Amministrazione Comunale riscontra con proposta di diversa soluzione ritenuta congrua. Dalla formale accettazione da parte dell'istante, l'Amministrazione si impegna all'adozione del progetto preliminare di cui alla lettera c) entro 180 giorni. L'area da cedere all'Amministrazione Comunale non potrà essere gravata da vincoli o servitù.
- b) I proprietari dovranno concertare la proposta di variazione di destinazione d'uso e di cessione della restante area all'Amministrazione Comunale nelle modalità previste dall'articolo 2 comma 203 lettera a) della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e secondo i criteri di seguito descritti. I proprietari proponenti dovranno impegnarsi a redigere a proprie cura e spese l'atto di cessione e dovranno dichiarare di accettare che l'efficacia della variazione di destinazione d'uso sarà subordinata al completamento della cessione.
- c) L'Amministrazione Comunale si impegna ad avviare l'iter di adozione della variante urbanistica ai sensi del comma 7, art. 17 LR 56/77 e s.m.i.. L'atto di approvazione della variante è subordinato all'avvenuta cessione dell'area da parte dei soggetti proponenti.

La proposta di variazione dovrà rispettare i seguenti parametri

- Area oggetto di variazione di destinazione urbanistica = max 20% dell'area a servizi

- Nell'area oggetto di variazione di destinazione d'uso si applicano gli standard, i parametri e le opportunità di intervento previste per le aree residenziali di completamento di cui all'articolo 39 delle presenti NTA con possibilità di deroga del parametro "superficie minima di intervento" qualora l'utilizzo avvenga in area confinante ad altra area edificabile in proprietà. In considerazione del contesto in cui è collocata l'area, l'Amministrazione Comunale potrà ammettere, in alternativa, di applicare gli standard, i parametri e le opportunità di intervento previste per le aree produttive di rilievo locale di cui all'articolo 42 delle presenti NTA.
- Per le aree a verde di arredo, che non potranno mai essere oggetto di edificazione, detti indici, passibili di trasferimento nell'ambito delle facoltà consentite dal presente comma, sono ridotti del 90%.

La proposta di variazione di destinazione d'uso può interessare anche più proprietà e più aree purché nello stesso centro.

Le dotazioni tecnologiche

Art. 36 Aree per attrezzature ed impianti speciali

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale o tecnologico (S9) e di protezione civile e sociale (S8) di livello variabile da locale a sovracomunale.
2. In caso di intervento diretto **individuabile quale ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione**, si applicano i seguenti indici e parametri massimi:

UF	Indice Utilizzazione Fondiaria	=	0,50 mq/mq di SF
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri
D	Distanza minima dai confini	=	5,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,5 H

3. I manufatti relativi alle cabine di trasformazione elettrica e alle centrali di telefonia, di altezza massima pari a m. 3,00, potranno essere edificati nel rispetto della sola visuale libera (VL) con il parere dei confinanti, confine, fatto salvo il rispetto di vincoli architettonico-ambientale, geomorfologici e stradali.
4. Nelle aree di rispetto stradale per i manufatti di cui al comma precedente è consentita la facoltà di deroga da parte del Sindaco per le distanze dalle strade, purché il manufatto in elevazione non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve.
5. In prossimità e sui lotti interessati dalle strutture aeroportuali esistenti, il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere subordinato alla verifica del rispetto delle disposizioni vigenti in materia di traffico aereo.

Per quanto riguarda i limiti alle costruzioni ed alle piantagioni (alberature) nelle aree soggette a vincolo aeroportuale, si fa riferimento alla vigente normativa OACI, recepita dallo Stato italiano con DPR 04.07.1985 n. 461, alle carte degli ostacoli ed alle prescrizioni

normative di competenza del Ministero dei Trasporti (Direzione Generale Aviazione Civile e Azienda Assistenza al volo), nonché alle norme del codice della navigazione aerea, art. 715-bis L. 58/63.

Il riferimento ai limiti di cui sopra è esteso alle eventuali attrezzature tecnologiche aeroportuali (es. aiuti visivi e radioelettrici) da ubicare sul territorio comunale al di fuori dell'ambito aeroportuale.

6. La monetizzazione parziale o totale può essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, che verifichi l'impossibilità o inopportunità della cessione in relazione alla morfologia e alla organizzazione funzionale dell'area.
7. **Il Piano riconosce aree che per le loro caratteristiche necessitano di una specifica limitazione delle destinazioni d'uso.** Nelle aree destinate ad attività estrattive e allo smaltimento dei rifiuti, individuate sulle tavole di progetto, si applicano le seguenti prescrizioni:

Discariche e impianto di compostaggio

Sono ammesse le attività e le attrezzature funzionali allo smaltimento dei rifiuti per ogni tipo di discarica **e per l'impianto di compostaggio** in relazione alle singole autorizzazioni regionali.

Aree estrattive

Sono quelle individuate cartograficamente dalle tavole di P.R.G.C. e quelle individuate dagli elaborati afferenti la specifica autorizzazione ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i. anche in conformità con il *“Regolamento comunale per la coltivazione delle cave”*, approvato con D.C.C. n. **91 7** del **30.10.2003.22.02.2006**

In tali aree sono consentite le attività estrattive secondo le modalità delle autorizzazioni concesse. E' vincolante il Piano di Recupero Ambientale presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale previo parere della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R. 44/2000. Al termine del periodo di attività autorizzata, la utilizzazione finale sarà quella indicata nel Piano di Recupero Ambientale mentre la destinazione d'uso ai fini del Piano Regolatore sarà area agricola normale. L'aggiornamento della cartografia, relativamente alla definizione delle aree estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i., è realizzata mediante modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettere a) e b) L.R.56/77 s.m.i..

Depuratore in località “Cascina Elioterapica Stura” (adiacente a località detta “La Ghinga”).

L'impianto dovrà essere realizzato prevedendo una fascia piantumata circostante di almeno 10 mt. realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone. Gli edifici dovranno risultare tipologicamente congruenti con il contesto rurale circostante e le vasche dovranno essere rifinite con coloritura adeguata all'ambiente. L'impianto è soggetto a specifica fascia di rispetto.

Gli elaborati esecutivi dovranno essere corredati da studio teso a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto al piano stralcio delle fasce fluviali ed alla sua precisa definizione e saranno sottoposti alla procedura prevista dalla L.R. 14.02.1998 n. 40 trattandosi di intervento inserito nell'allegato B1 n. 17 del citato dispositivo normativo.

Eventuali interferenze dell'opera con l'adiacente discarica di inerti dovranno essere sottoposte a nullaosta da parte del competente Settore Tutela Ambientale della Provincia di Cuneo.

8. Attrezzature cimiteriali

Gli interventi nelle aree per attrezzature cimiteriali (uso S10) sono disciplinati dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con D.C.C. n. 42 del 29.04.2002 e s.m.i.

9. Aree militari

Gli interventi nelle aree per attrezzature di tipo militare, sono demandati alla specifica normativa di settore. E' inoltre possibile l'insediamento di pubblici servizi di carattere funzionale o tecnologico (S9) e di protezione civile e sociale (S8) di livello variabile da locale a sovracomunale.

Le infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone

Art. 37 Aree destinate alla mobilità

1. Le aree per infrastrutture viarie esistenti e previste sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico. Esse indicano nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei centri frazionali l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, nei rimanenti casi il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

Le aree individuate quali infrastrutture viarie nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettabili ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale; l'indennizzo prenderà dovutamente in considerazione la potenzialità edificatoria dell'area interessata che sarà trasferito all'Amministrazione.

Le aree per infrastrutture ferroviarie sono destinate alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. Per gli interventi nelle aree destinate alle ferrovie si applicano i disposti di cui all'art. 25 della L. 17.5.1985 n. 210.

Nelle more di attuazione dello S.U.E. sono assentibili variazioni all'assetto viario definite, previo protocollo di intesa od analogo strumento di concertazione, fermo restando il disegno di Piano quale assetto infrastrutturale di lungo periodo.

Specifiche modalità di intervento sono consentite per l'ambito territoriale interessato dal progetto del Movicentro. Su tale ambito valgono le previsioni definite nel progetto esecutivo relativo, nel limite massimo di 500 mq., per le seguenti destinazioni

Funzione commerciale

Vendita al dettaglio

Esercizio pubblico

Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

Intermediazione monetaria e finanziaria
Attività professionali e imprenditoriali

Funzione di servizio

Pubblica amministrazione
Sanità e altri servizi sociali
Organizzazioni associative
Organizzazione del culto religioso
Attività ricreative e culturali
Alberghi
Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

~~previo stipula della convenzione con RFI.~~

Le medesime destinazioni sono assentite, nella misura massima di 2.000 mq. di S.U.L., per il recupero funzionale del Fabbricato Viaggiatori e dell'ex magazzino merci sito in via Verdi.

2. Le aree a parcheeggio esistenti e previste sono destinate alla sosta degli autoveicoli; le modalità della sosta sono regolate dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della normativa vigente in materia anche attraverso apposito piano o programma di settore. L'Amministrazione Comunale, con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, potrà destinare le aree interne o di margine a tessuti produttivi alla realizzazione di stazioni per autolinee ed attrezzature tecnico-funzionali connesse al servizio, nonché di strutture di servizio per l'autotrasporto.
3. Le aree per infrastrutture aeroportuali sono destinate alle esigenze dell'aeroporto di Levaldigi.
4. Il PRG individua i corridoi di salvaguardia per infrastrutture di nuovo impianto. Entro tali ambiti gli Enti competenti potranno definire il tracciato e le caratteristiche dell'infrastruttura, ~~senza che ciò comporti~~ **La individuazione precisa del tracciato, anche al fine di definire il vincolo preordinato all'esproprio, sarà definita mediante** variante al presente P.R.G. ~~I contenuti di rilievo urbanistico del progetto dell'infrastruttura dovranno essere ricomposti nello strumento urbanistico generale in occasione della prima variante urbanistica e comunque entro sei mesi dall'approvazione del progetto anche mediante Determinazione Dirigenziale.~~ **In tali aree sui volumi esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia.**
5. Nelle more della realizzazione della rotatoria posta sulla Superstrada i proprietari sono esclusivamente tenuti a partecipare ad essa mediante la cessione dell'area, alla esecuzione di opere di arredo urbano ed alla loro manutenzione.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo III° - TESSUTI CONSOLIDATI,
nella città di recente impianto della residenza e della produzione

Città consolidata della Residenza

Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione **(quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.)** sono da rispettare i seguenti parametri:

3.

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% di SF
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

4. Prescrizioni di zona:

**La nuova edificazione non è ammessa su lotti con estensione inferiore a 500 mq.
I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati.**

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, **per ciascuna** unità immobiliare, a **150 250** mq. **con riferimento al parametro :**
 - o **della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uopo attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);**
 - o **della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'articolo 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita";**
 - o **della superficie utile lorda per le altre destinazioni.**
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo **105 103** delle presenti norme **e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 104 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio)**, è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere

architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi ammessi

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

C5 – Distribuzione di carburante per autoveicoli

non compresi negli usi previsti, se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

5. Modalità di intervento

È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- **per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.**

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

7. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con

altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;

- b) I volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e all'altezza della costruzione.
- c) Variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;
- d) Esecuzione di autorimesse totalmente interrato;
- e) Realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data del 20 luglio 1998, per una Sc massima di mq. 80 al netto dell'esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente;
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.
- g) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta fino a ml. 0,00 se preesiste parete a confine non finestrata, quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente, o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica.
- h) Per l'intervento da realizzarsi nell'area in Loc. Mellea contrassegnata da apposita simbologia, siano necessariamente da prevedersi materiali costruttivi tradizionali, con caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale, che si inseriscano in maniera armoniosa con l'ambiente circostante.
- i) Nelle aree site in Loc. Gerbo interessate dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" il 50% della Superficie Utile Lorda totale degli immobili a fine intervento, dovrà essere destinato a funzione T (ricettiva, turistica, ludica) con esclusione dell'uso T3.

- j) Nei mappali siti in Via Monviso, interessati dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” la potenzialità edificatoria è verificata con riferimento a tutte le aree catastali circostanti in proprietà alla data di adozione del P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- k) Nei mappali siti in Via Orfanotrofio interessati dal simbolo grafico “ambiti con specifiche prescrizioni normative” la distanza minima degli edifici dal filo stradale di progetto è pari a m. 5,00.

Art. 39 Aree residenziali di completamento

1. Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione sono da rispettare i seguenti parametri e le disposizioni di cui al successivo comma **8 6**:

Sm	Superficie minima di intervento	= 500 mq
IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,20 mc/mq di SF nel centro capoluogo = 0,50 mc/mq di SF in località Belmonte = 0,80 mc/mq di SF nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% di SF
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 405 103 delle presenti norme

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

3. Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, **per ciascuna** unità immobiliare, a **150 250** mq. **con riferimento al parametro :**
 - o **della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uso attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);**
 - o **della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'articolo 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita";**
 - o **della superficie utile lorda per le altre destinazioni.**
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo **105 103** delle presenti norme **e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 104 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio),** è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

4. Modalità di intervento

È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 s.m.i..

5. Tipi di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di migliona;

6. Opportunità e prescrizioni per singola area

Capoluogo – Via Piano ↪ Obbligo cessione dell'area a servizi compresa nell'ambito appositamente delimitato in cartografia. ↪ Indice di fabbricabilità IF = 1,50 mc/mq di SF.
Capoluogo – Viale della Repubblica ↪ Area destinata a Edilizia Sovvenzionata ↪ Indice di fabbricabilità = IF di 2,80 mc/mq di SF. ↪ Altezza massima = 16,00 metri.
Capoluogo – Via San Michele Clausola temporale <i>Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG ed i lavori iniziati a termini di legge, tale previsione potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.</i>
Capoluogo – Via Macallè <i>L'edificazione dell'area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 4% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato e con la cessione gratuita della quota di area di parcheggio, comprensiva degli obblighi di cessione di cui all'articolo 105 103, frontistante l'area di intervento.</i>
Località Belmonte – aree di completamento contrassegnata con lettera "A" ↪ Obbligo di SUE ↪ Obbligo realizzazione opere pubbliche di PRG e di SUE ↪ Parcheggi esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio.
Località Belmonte – aree di completamento contrassegnata con lettera "B" ↪ Parcheggi esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio.
Frazione Loreto – aree di completamento ↪ Obbligo realizzazione opere pubbliche di PRGC nei limiti degli oneri di urbanizzazione ↪ Parcheggi esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio.
Frazione Loreto – area contrassegnata con lettera "A" ↪ Obbligo realizzazione del controviale di Via San Giacomo dei Passeri
Frazione Maddalene – area contrassegnata con lettera "A" ↪ Obbligo realizzazione del controviale. ↪ Distanza dal ciglio stradale attuale minimo 7,50 metri.

Frazione Maddalene – area contrassegnata con lettera “B”
↺ Obbligo realizzazione del controviale
Frazione Murazzo – aree di completamento
↺ Parcheggio esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio
Frazione Murazzo – aree contrassegnate con lettera “A” e “B”
↺ Obbligo realizzazione ampliamento strada pubblica prospiciente l’area.
Frazione Sant’Antonio Baligio – area di completamento
↺ Distanza minima dalla strada provinciale = 20,00 metri
↺ Parcheggio esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio
<i>Clausola temporale</i> <i>Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Sant’Antonio Baligio per un arco temporale limitato; se il permesso a costruire non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale entro due anni dall’approvazione del presente PRG ed i lavori iniziati a termini di legge, tale previsione decadrà potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l’assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.</i>
Frazione San Lorenzo- area di completamento contraddistinta con la lettera “A”:
↺ L’edificazione dell’area è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 4% del valore di mercato, stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, per mq di quanto realizzato e con la cessione gratuita della quota di area di parcheggio, comprensiva degli obblighi di cessione di cui all’articolo 105 103, frontistante l’area di intervento. – altre aree di completamento
↺ Parcheggio esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio
↺ Obbligo realizzazione opere pubbliche di PRGC nei limiti degli oneri di urbanizzazione
Frazione San Martino – aree di completamento
↺ Parcheggio esterni alla recinzione: minimo 15 mq per ogni appartamento e 30 mq per ogni edificio
<i>Clausola temporale</i> <i>Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in Frazione San Martino per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall’approvazione del presente PRG, ed i lavori iniziati a termini di legge, tale previsione decadrà potrà essere fatta decadere e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l’assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.</i>

Art. 40 Ambiti urbani residenziali in attuazione

1. Comprende tessuti prevalentemente residenziali urbanizzati o da urbanizzare nel rispetto degli assetti e delle modalità attuative definite in sede di convenzione e/o strumento urbanistico esecutivo, che il presente PRG conferma.
2. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono subordinate alle seguenti disposizioni:
Parametri: si confermano i parametri previsti negli strumenti urbanistici esecutivi approvati e/o nelle convenzioni stipulate che potranno subire modifiche mediante motivata e migliorativa variante allo S.U.E. originario e nel rispetto delle zone di espansione residenziale, fatta espressa eccezione per I.T., R/C e % E.E.P.

Prescrizioni di zona: il comparto sito in Via Camponogara (P.E.C. N. 15) è assoggettabile, previo variante allo S.U.E., ad aumento della capacità edificatoria fino a 2,1 mc./mq. in subordine al miglioramento della dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento ma al di fuori del Comparto; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di quanto realizzato stabilito con apposito provvedimento della Giunta Comunale, computato sulla quota in incremento rispetto all'It 2,00 mc/mq.

La ricomposizione planovolumetrica della volumetria e delle correlate prescrizioni è definita in sede di variante al SUE.

Ulteriori varianti ai SUE e/o convenzioni in aumento della capacità edificatoria costituiscono variante al P.R.G. Ulteriori varianti ai SUE in aumento della capacità edificatoria ed esuberanti la potenzialità edificatoria ammissibile dal P.R.G.C. previgente debbono essere precedute da specifica variante al P.R.G.

Usi previsti: quelli previsti negli elaborati cartografici di progetto degli strumenti urbanistici esecutivi e/o delle convenzioni

Usi ammessi: usi residenziali.

Art. 41 Aree a verde privato della città residenziale

1. Sono aree prevalentemente non edificate che partecipano a determinare la funzionalità e diversificazione ecologica degli ambienti urbani. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, miglioramento e potenziamento del verde ornamentale.
2. Prescrizioni di zona:
Le aree a verde privato sono inedificabili.
Il suolo non può essere pavimentato per una percentuale superiore al 10% dell'area, la quota impermeabile non può superare il 50% della superficie pavimentata.
Gli interventi di ampliamento di cui al successivo punto 6) sono subordinati alle modalità di cessione previste per le zone residenziali a capacità insediativa esaurita.
3. Destinazioni d'uso:
Usi previsti
Verde ornamentale e produttivo
Usi ammessi
R - funzioni abitative se esistenti alla data di adozione del presente PRG
Usi incongrui
Altri usi in atto
4. Modalità di intervento
È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

5. Tipi di intervento

Per gli usi previsti

- Miglioramento del verde ornamentale e produttivo comprensivo della realizzazione di laghetti e piscine.

Per gli usi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Interventi conservativi se individuati negli elaborati cartografici di PRG;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento se ammesso da specifiche opportunità di intervento.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

6. Specifiche opportunità di intervento

Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax	Altezza massima	=	3,00 metri
Rc	Rapporto di copertura	=	0,3 mq/mq dell'area
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	5,00 metri
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG

Nei fabbricati residenziali esistenti appositamente individuati in cartografia di PRG sono ammessi:

- c) Ristrutturazione con recupero dei volumi tradizionali esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- d) Ampliamento fino ad un massimo **complessivo**, a fine intervento, di 1.500 mc. di volume ~~solido emergente~~ **della costruzione** a condizione che non siano superati i seguenti parametri:

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	0,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato

E' prioritario il recupero dei volumi tradizionali esistenti

Nei restanti fabbricati residenziali esistenti sono ammessi:

- e) Ampliamento massimo del 20% a condizione che siano rispettati i seguenti parametri.

IF	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	=	1,20 mc/mq dell'area a verde privato
Rc	Rapporto di copertura	=	0,05 mq/mq dell'area a verde privato
V	Volume massimo	=	750 mc a fine intervento
Sc	Superficie coperta	=	300 mq a fine intervento
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri

Gli interventi sul complesso edilizio posto nell'area a verde privato contrassegnata con lettera

“A”¹⁰ dovranno, per ogni singola parte, essere rispettosi delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche esistenti.

- f) realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima di 3,50 m., misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto dei limiti e dei rapporti suddetti. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

Città consolidata del commercio e dell'industria

Art. 42 Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale

1. Zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	750 mq di SF o inferiore se esistente alla data del 20 luglio 1998
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,65 mq/mq di SF
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	1,00 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	12,00 metri Sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivi di 18,00 metri) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri o, qualora inferiore, l'allineamento rispetto ai fabbricati preesistenti adiacenti
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 10% di SF
Aree di cessione		=	Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 10% di SFA e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

3. Prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi destinati o da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

¹⁰ Angolo Viale della Repubblica, Via Piano

Nelle aree dei tessuti consolidati produttivi di rilievo locale dei centri frazionali e interne alla tangenziale nel capoluogo, non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante, e, nei soli centri frazionali, non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265; con riferimento al D.M. 5 settembre 1994 sono tuttavia assentibili le seguenti industrie:

parte II lettera B) materiali e prodotti	n. 26) Formaggi: deposito
	n. 27) Frutta e verdura: deposito
	n. 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione
parte II lettera c) attività industriali	n. 5) Falegnameria
“ “	n. 9) Lavanderie a secco
“ “	n. 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
“ “	n. 12) Salumifici senza macellazione
“ “	n. 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
“ “	n. 16) Tipografie senza rotative
“ “	n. 17) Vetriere artistiche

Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Negli interventi di nuovo impianto ricadenti nelle aree la S.S. n. 28 dovrà essere prevista una viabilità di servizio, parallela alla Statale, che consenta di limitare il numero degli accessi su tale asse stradale. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di controviali di servizio anche ad altre strade di rilievo urbano territoriali, se previsti da piani, programmi o progetti di settore.

4. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale ad eccezione di P1; **(è tuttavia ammesso l'insediamento di attività di "noleggio automezzi")**

T1 Alberghi (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

T2 Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante (esclusivamente nell'area riconosciuta quale addensamento A5)

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico
T5 = Esercizio pubblico
N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi
N5 = attività di riparazione di macchine agricole
S1 = Pubblica amministrazione
S8 = Difesa e protezione civile
S9 = Servizi tecnici e tecnologici
C1 = Vendita al dettaglio fatte salve le prescrizioni di seguito riportate
C2 = Commercio all'ingrosso
C3 = Merci ingombranti
C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

~~L'uso C1 (vendita al dettaglio) è ammesso qualora previsto in sede di S.U.E. approvato o previo verifica delle seguenti prescrizioni:~~

- ~~• il proponente del titolo abilitativo sia titolare di attività commerciale sito in “Tessuto consolidato di rilievo locale”;~~
- ~~• l'eventuale incremento di superficie, nel rispetto degli indici di zona e della tabella della compatibilità territoriale di cui all'articolo 104, sia limitato alla classe immediatamente superiore con riferimento alle “tipologie della struttura distributiva” così come descritta dall'articolo 17 della Delibera Consiliare del Regione Piemonte 29 ottobre 1999 n. 563-13414 così come modificata e integrata dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23 dicembre 2003;~~

Usi ammessi

U = usi in atto ad eccezione di quelli incongrui

Usi incongrui

Attività a rischio di incidente ambientale in base alla normativa vigente in materia (D.P.R. 17/5/1988 n° 175 di attuazione della Direttiva C.E.E. n° 82/501; DL 17/8/99 in attuazione della direttiva 96/82/CEE; D.legs. 334/99).

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;

- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

7. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 1.000 mq di SF produttiva o inferiore se esistente alla data del 20 luglio 1998 per un alloggio 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
SUL	Superficie residenziale massima	= 180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		= La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.		

Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

I fabbricati originariamente realizzati con destinazione esclusivamente residenziale, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno integralmente il disposto di cui all'articolo 38 delle presenti norme "aree residenziali a capacità insediativa esaurita".

Il trasferimento nel nuovo centro di quartiere dell'espansione urbana perequata o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regine Elena della struttura di vendita insediata nell'area produttiva su Viale Regina Elena, individuata in cartografia con apposita simbologia, consente la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo gli indici di seguito riportati. Tale intervento di rinnovo urbano non costituisce variante strutturale al presente PRG.

ST	Superficie territoriale	= Area della struttura di vendita e dei relativi parcheggi pubblici.
Ut	Indice utilizzazione territoriale	= 0,80 mq di SUL/mq di ST, aumentabili fino a 1,00 mq di SUL/mq di ST, come previsto per le aree di ristrutturazione urbanistica al 5° comma dell'art. 47
Altri parametri		= Vedi standard e parametri previsti per le aree di ristrutturazione edilizia all'art. 47.
Usi Residenziali		= Massimo 70% della SUL
Usi direzionali, terziari, assicurativi e usi commerciali		= Minimo 30% della SUL
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme
Parcheggi pubblici quota aggiuntiva per usi non residenziali		= SUL x (standard uso previsto - standard uso abitativo)

Per quanto concerne l'area del Centro Frazionale di Maddalene è previsto l'obbligo di realizzazione di controviale.

L'attuazione dell'area sita in Via Circonvallazione (ex-Fomb) ed individuata come *ambito unitario di intervento* è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata riguardante l'intero ambito. Non è ivi ammesso l'uso P5 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti e l'altezza massima è limitata a m.12,00 da applicarsi anche per le costruzioni speciali di cui all'articolo 14 comma 2 del Regolamento Edilizio (serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc). Lo strumento dovrà avere riguardo:

- alla realizzazione di una adeguata quinta arborea-boschiva circostante atta al mascheramento del compendio;
- all'assetto urbano dell'ambito, alla permeabilità visiva ed al confronto con il centro storico, con attenzione ai caratteri della scena urbana e delle quinte edilizie e ai caratteri formali e funzionali;
- alle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, prestando attenzione agli effetti generati dagli interventi di impermeabilizzazione dei suoli, agli impatti elettromagnetici degli elettrodotti che attraversano l'area, agli impatti acustici, tutti fattori che dovranno essere risolti a carico dell'area oggetto di intervento;

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I soggetti attuatori dovranno predisporre una relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione sarà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

Art. 43 Tessuti consolidati per attrezzature ricettive e ricreative

1. Zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive.
2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	750 mq di SF o inferiore se esistente ⁽¹⁾
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,40 mq/mq di SF per attrezzature ricettive
		=	0,20 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	1,00 mq/mq di SF per attrezzature ricettive
		=	0,25 mq/mq di SF per attrezzature ricreative
Hmax	Altezza massima	=	14,00 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	4 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri
		=	7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
		=	10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri

	=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 20% di SF
Aree di cessione	=	Quota maggiore tra il minimo di legge pari a 100 mq / 100 mq di SUL e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

(1) esistente alla data di adozione del presente PRG

3. Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto nelle aree con attrezzature esistenti fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

Strumento urbanistico esecutivo nelle aree da urbanizzare, appositamente individuate in cartografia in località Cussanio.

4. Destinazioni d'uso

Usi previsti

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica

T5 - Esercizio pubblico

5. Tipi di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi.

6. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	=	1.000 mq di SF produttiva per un alloggio
SUL	Superficie residenziale massima	=	180 mq di SUL residenziale per un alloggio
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		=	La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL per usi ricettivi e/o ricreativi esistenti o da realizzare contestualmente all'intervento; la SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.			

Art. 44 Ambiti dei grandi complessi industriali

1. Ambiti dei "grandi complessi industriali" destinati alle esigenze attuali e future delle attività presenti, che comprendono sia zone di completamento che zone di espansione.

2. Parametri

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, sono da rispettare i seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	=	SF in proprietà all'interno dell'ambito
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,65 mq/mq di SF

UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 1,00 mq/mq
Hmax	Altezza massima	= 14,00 metri = 20,00 metri per magazzini automatizzati, e per particolari esigenze produttive, la cui realizzazione è subordinata alla presentazione, nell'ambito della relazione tecnica al progetto, di un approfondimento volto a dimostrare le cautele e le soluzioni realizzate per ottenere, anche con elementi architettonici di occultamento, un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesistico in cui si inserisce il manufatto.
VL	Indice di visuale libera	= 1,00
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 10,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
Aree di cessione		= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 10% di SFA e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

3. Prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Ristrutturazioni o riconversioni generali della produzione sono ammesse esclusivamente attraverso la presentazione di un apposito progetto di cui deve essere valutata la sostenibilità ambientale e infrastrutturale. Il programma di riconversione sarà oggetto di stipula di un'apposita convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Interventi finalizzati a suddividere gli ambiti in più lotti sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'articolo comma 28 legge 1150/42 s.m.i. e/o ad insediare altre unità produttive costituiscono variante al presente PRG e potranno essere ammessi nel rispetto delle procedure, delle modalità attuative e degli standard e parametri previsti per le aree produttive di nuovo impianto di cui all'articolo 53.

L'eventuale ampliamento della palazzina uffici nella fascia prospiciente Via Santa Lucia per una profondità di metri 15 dovrà prevedere una riqualificazione architettonica dell'intero complesso.

4. Modalità di intervento

Intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 s.m.i..

Intervento diretto convenzionato per gli interventi volti ad una ristrutturazione o riconversione generali della produzione

5. Destinazioni d'uso

Funzione produttiva di tipo industriale definita per singolo ambito

6. Tipi di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi per le necessità dell'impianto industriale insediato alla data di adozione del presente PRG

Art. 45 Ambiti urbani produttivi in attuazione

1. Comprende tessuti produttivi, prevalentemente artigianali e industriali urbanizzati o da urbanizzare nel rispetto degli assetti e delle modalità attuative definite in sede di convenzione e/o strumento urbanistico esecutivo, che il presente PRG conferma.

2. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono subordinate alle seguenti disposizioni:

Parametri: si confermano i parametri previsti nei singoli P.P. approvati o nelle convenzioni stipulate.

Prescrizioni di zona: varianti ai SUE in aumento della capacità edificatoria ed eccedenti la potenzialità edificatoria ammissibile dal P.R.G.C. previgente debbono essere precedute da specifica variante al P.R.G.

Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Usi previsti: quelli previsti negli elaborati cartografici di progetto degli strumenti urbanistici esecutivi e/o delle convenzioni

Usi ammessi: usi previsti o ammessi da disposizioni normative di SUE ma non individuati negli elaborati cartografici. Tali usi sono ammessi a condizione che siano reperite tutte le aree a parcheggio pubblico e privato (o ne sia dimostrata la disponibilità).

3. Specifiche prescrizioni e/o opportunità di ambito:

Lo S.U.E. che disciplina l'ambito per attrezzature ricettiva, ricreativa, alberghiera in attuazione in località Belmonte, con variante al SUE può prevedere

a) ulteriori destinazioni d'uso rispetto a quelle attualmente previste ovvero:

C Funzione commerciale che comprende:

C1 Vendita al dettaglio

- P1 Artigianato di servizio di piccole dimensioni
- P2 Artigianato di servizio di grandi dimensioni
- D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:
 - D1 Intermediazione monetaria e finanziaria
 - D2 Attività professionali e imprenditoriali
- S Funzione di servizio che comprende:
 - S1 Pubblica amministrazione
 - S2 Istruzione
 - S3 Sanità e altri servizi sociali
 - S4 Organizzazioni associative
 - S5 Organizzazione del culto religioso
 - S6 Attività ricreative e culturali
 - S7 Attività sportive
- T Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:
 - T1 Alberghi
 - T2 Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
 - T3 Complessi ricettivi all'aperto: campeggi
 - T4 Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico
 - T5 Esercizio pubblico

b) la conversione dell'area ricettiva in residenziale a condizione che il 50% dell'area oggetto di variazione sia ceduta all'Amministrazione Comunale che procederà ad attuarla con i criteri e per le finalità dell'Edilizia Residenziale Pubblica, senza che ciò costituisca variante al presente PRG.

Tali opportunità di variante sostanziale ai SUE in attuazione, ancorché non costituiscano variante al presente PRG, dovranno essere oggetto di apposita ricomposizione cartografica e normativa in occasione della prima variante urbanistica e comunque non oltre sei (6) mesi dall'approvazione delle varianti stesse anche mediante Determinazione Dirigenziale.

4. Nel rispetto della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico esecutivo e/o dalla convenzione, a convenzione scaduta si applicano disposizioni normative previste per i tessuti consolidati produttivi di rilievo locale.

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo IV° - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

Art. 46 Criteri generali di intervento

1. Le azioni di trasformazione urbana previste sono funzionali a perseguire la realizzazione dello schema di assetto di P.R.G. e comprendono interventi di riuso e recupero di aree già edificate, di urbanizzazione e nuova edificazione di aree libere e di razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni urbane. I criteri e le modalità attuative sono orientati ai principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale e, di conseguenza, il P.R.G. privilegia strumenti e procedure orientati alla fattibilità e funzionalità, alla concertazione e partecipazione, alla compensazione ambientale e alla perequazione urbanistica.
2. Nello schema di assetto urbano le principali politiche di trasformazione si articolano nei seguenti ambiti e tessuti:
Ambiti della riqualificazione urbana che comprendono:
 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica
 - Tessuti del riordino produttivo
 - Ambiti speciali della riqualificazione urbana che ~~comprendono~~ **comprende**
~~Ambito speciale dei tessuti limitrofi al nodo ferroviario~~
 - Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale
~~Ambito speciale nel centro frazionale di Cussano~~Ambiti dell'espansione urbana che comprendono
 - Aree residenziali di nuovo impianto;
 - Ambiti progetto dell'espansione urbana, comprensivi di aree di concentrazione della capacità edificatoria, aree per attrezzature e spazi collettivi, polarità commerciali di quartiere, viabilità di rilievo urbano;
 - Aree produttive di nuovo impianto.Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale che comprende:
 - Ambiti perequati dei cunei agricoli;
 - Ambiti perequati degli impianti sportivi;
 - Ambiti della campagna parco fluviale della Stura, comprensivo dei tessuti edificati da riqualificare e/o da convertire per una qualificazione formale e funzionale della "presenza" urbana nei terrazzi fluviali.
3. Negli ambiti di trasformazione i singoli proprietari delle aree partecipano all'edificabilità complessiva di ogni ambito in misura proporzionale alla proprietà posseduta, indifferentemente dallo schema di assetto urbano previsto dal PRG e da perseguire con il progetto di ambito.
4. Negli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa privata o pubblica.

5. Per favorire l'attuazione di interventi complessi di rilievo strategico-strutturale, l'Amministrazione si riserva la possibilità di predisporre un Piano Guida, i cui contenuti sono ~~da definirsi nel dettaglio con provvedimento del Consiglio Comunale~~ **definiti secondo quanto previsto nella nota successiva**, esteso all'intero ambito di trasformazione, con cui sviluppare ipotesi progettuali di assetto urbano coerenti con i criteri funzionali, qualitativi e perequativi assunti e, se del caso, individuare sub ambiti di intervento. Il Piano Guida costituisce inoltre lo strumento che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare qualora intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o viabilità interne agli ambiti di trasformazione, o ad interventi di edilizia residenziale pubblica; in questo caso, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita o equivalente forma giuridica, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
6. I proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita da:
- assetto proprietario dell'intero ambito, con evidenziate le aree in proprietà ai soggetti proponenti;
 - ipotesi di assetto dell'intervento, nel rispetto delle previsioni di PRG;
 - descrizione della proposta, dimostrando che l'eventuale suddivisione in sub-ambiti autonomi risponde a criteri funzionali e perequativi, persegue gli obiettivi di pubblico interesse e non penalizza le restanti proprietà.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della proposta, si riserva l'opportunità di predisporre un Piano Guida esteso all'intero ambito e procedere, se del caso, all'individuazione di sub ambiti di intervento.

Nota:

Contenuti e Procedura di approvazione del Piano Guida ai sensi dell'Art. 46 Criteri generali di intervento comma 5 delle Norme di attuazione

Prima dell'avvio della procedura dell'affidamento dell'incarico per l'elaborazione del Piano Guida, la Giunta Comunale approva un documento in cui sono indicati gli obiettivi, i criteri e le priorità cui dovrà ispirarsi il Piano e lo sottopone alla II^a Commissione Consigliare.

Nella sua versione definitiva tale documento viene pubblicizzato, curando di accompagnarlo con un'azione informativa sulle caratteristiche del regime perequativo e sulle potenzialità edificatorie dell'area.

Sulla base di tale documento viene realizzata una fase di "ascolto" della società civile, nel corso della quale sono raccolti pareri e proposte da parte di enti e organismi di partecipazione (in primo luogo, Consigli di Quartiere o di Frazione). In tale fase, ai sensi del comma 6, i proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita.

Con procedura formalizzata viene verificato l'intendimento dei proprietari di immobili (e/o aventi titolo) a partecipare all'iniziativa edificatoria, anche con riferimento ai tempi. L'acclaramento, esplicito o tacito, della volontà dei singoli proprietari costituisce anche presupposto per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 52 comma 6 delle NdA.

Concluse tali operazioni preliminari, sulla base del documento iniziale aggiornato e completato alla luce degli elementi conoscitivi e delle concertazioni emerse, l'Amministrazione Comunale affida l'incarico per l'elaborazione del Piano Guida. Esso conterrà, in scala non inferiore a 1:1.000, il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle aree in cessione, commisurata alle tipologie edilizie previste, il Piano Guida individuerà sub-ambiti attuativi con un'equa ripartizione dei gravami perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

Qualora uno o più sub-ambiti siano soggetti, in considerazione delle rispettive dimensioni, a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/98, essa è dovuta solo in sede in progettazione esecutiva dello strumento urbanistico attuativo.

Il Piano Guida sarà costituito, oltre che dagli elaborati grafici, da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che conducono al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva.

Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 15 giorni; nei successivi 15 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. E' approvato, in via definitiva, dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.

Il Piano Guida costituirà linea di indirizzo per i successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi, vincolante a livello generale. Nelle deliberazioni di approvazione di tali SUE, il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche non sostanziali del Piano Guida, motivate dagli approfondimenti progettuali e ritenute migliorative per il pubblico interesse.

Ambiti della riqualificazione urbana

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione.
3. I parametri edilizi da utilizzarsi per **gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione,** sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
Re Rapporto massima di copertura	=	45%
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 65 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento.

		Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:
		• Insediamento di esercizi commerciali;
		• Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.
		• Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio;
		Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 105 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche

equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale.

- ~~Nelle aree di ristrutturazione urbanistica n. 11 e n. 13, a parziale compensazione delle opportunità edificatorie previste dal previgente PRG per i comparti di ristrutturazione urbanistica (art. 4.2.4.bis delle NTA vigenti all'aprile '04) è ammesso il trasferimento nel comparto dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario o nelle aree pubbliche dei cunei agricoli perequati, della riduzione di capacità edificatoria definita dal presente PRG: riduzione pari alla differenza tra la capacità edificatoria prevista dal previgente PRG e quella massima prevista dal presente PRG. Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria dovranno essere disciplinate e concordate tra le parti in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all'ambito di ristrutturazione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere registrato e trascritto contestualmente alla convenzione di cui sopra. Il diritto al trasferimento della capacità edificatoria, che dovrà essere compreso nella stipula della convenzione afferente lo Strumento Urbanistico Edilizio, è ammesso entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del presente PRG."~~

Città di Fossano
PRG - Norme Tecniche di Attuazione – Controdeduzioni osservazioni della Regione

CONCENTRICO

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	R/C	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
1 Via Marene	6379 mq.	0,4	0,5	3190	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	7,5		1*
2 Viale Vallauri	3092 mq.	0,8	1	3092	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	15,5		2*
3 Via Marene	5678 mq.	0,8	1	5678	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	0,45	12,5		2* 3* 4* 5*
4 Via Marene	7843 mq.	0,8	1	7843	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	0,45	12,5		2* 3* 4* 5*
5 Via Marene	5602 mq.	0,8	1	5602	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	0,45	12,5		2* 3* 4* 5*
6 C.so Trento	891 mq.	0,75	0,9	802	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	13,0	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,7) e 0,5 mq./mq,	2* 6* 7*
7 Via Paglieri	8314 mq.	1,15	1,4	11640	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	0,45	12,5		2* 8*
8 Via S.Giuseppe	1714 mq.	1	1,2	2057	minimo 75% max 95%	minimo 5% max 25%	0,45 0,6	12,5		2* 9* 25 12*
9 Via Salmour	27157 mq.	0,25	0,3	8147	minimo 0% max 40%	min. 60% max 100%	0,45	7,5		10*
10 Via Bongiovanni	17662 mq.	0,4	0,5	8831	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	11		12*

Città di Fossano
PRG - Norme Tecniche di Attuazione – Controdeduzioni osservazioni della Regione

11 10	Via Bona Savoia	14457 mq.	0,8	1	14457	minimo 85% max 90%	minimo 10% max 15%	0,45	11		2* 13 *
12 11	Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	0,45	11		14 *
13 12	Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	0,45	12,5		15 * 25 12*
14 13	Via Marconi	405 mq.	1	1,2	486	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	0,5	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 1 mq./mq.) ed il volume esistente	2* 11* 16* 17 * 18 * 19 *
15 14	Via Creusa	1842 mq.	0,8	1	1842	minimo 80% max 100%	minimo 0% max 20%	0,45	12,5	15% della differenza fra l'indice da realizzarsi (fino ad un massimo di 0,8) e 0,5 mq./mq.	2* 11* 20 *
16 15	Via Cuneo	8319 mq.	0,3	0,5	4160	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	8,5		
17 16	Via Cuneo	7931 mq.	0,4	0,5	3966	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	7,5		21*
FRAZIONI											
18 17	Maddalene	4741 mq.	-	-	volumetria esistente	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	7,5		22* 23*
19 18	San Sebastiano	12816 mq.	0.4	0.5	6408	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	7,5		
20 19	San Sebastiano	1969 mq.	0,4	0,5	985	minimo 85% max 100%	minimo 0% max 15%	0,45	7,5		24*

Prescrizioni:

1* La viabilità interna è prevista in convenzione ad uso pubblico

2* Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica.

- 3* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 con esclusione dei volumi da realizzarsi nella fascia di 30 metri dal confine di proprietà catastale del Naviglio di Bra, per i quali è consentita un'altezza massima di metri 15,50. Tale altezza è realizzabile se in tali volumi, il piano primo fuori terra rispetto al piano di campagna sia destinato alla realizzazione di autorimesse interrato.
- 4* Realizzazione passerella pedonale-ciclabile convenzionata ad uso pubblico nella misura di una per comparto.
- 5* Realizzazione di pista ciclabile e pedonale lungo il canale.
- 6* L'ingresso carraio al lotto dovrà essere realizzato su Via Santa Vittoria.
- 7* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 8* Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di metri 15,50 fatti salvi i volumi che si affacciano su via Paglieri, sul primo tratto, 12 metri, di via Torino, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 12,50 per una profondità di manica di almeno 12,00 metri, sulla porzione di lotto tra via Cuneo e via Marene.
- 9* Lungo tutto il fronte di via San Giuseppe e via Salita al Castello si dovrà realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4,25.
- 10* Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. **Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune.** Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche per la riqualificazione della strada comunale di San Lazzaro. E' ammissibile la destinazione d'uso T3 complessi ricettivi all'aperto: campeggi.
- 11* Cessione gratuita al Comune di Fossano di quota del fabbricato, nella misura del 15 % dell'incremento di superficie realizzabile secondo le quote riportate in tabella, debitamente parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso.
- 12* Il comparto è attivabile autonomamente rispetto all'ambito unitario di intervento di cui all'art. 50 "Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario" delle norme di attuazione.**
- 25-12*** Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,00, per il solo recupero del volume tecnico del sottotetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.
- 13 * Mantenimento degli edifici lungo via Cesare Battisti e dell'edificio posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Verdi, zone assoggettabili ad interventi di restauro conservativo.
- 14 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12,50 per singole parti del filo di gronda. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o ai timpani. Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 14,75m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativi a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq.
- 15 * Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro.
- 16 * L'ingresso carraio al lotto, previo verifica dello status giuridico dell'area, dovrà essere realizzato su via Garneri.
- 17 * Sul lato del lotto verso Via Marconi dovrà essere realizzata una cortina di portici della stessa dimensione ed in continuità con quella esistente.
- 18 * Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 14,00 per singole parti del filo di gronda. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m. 2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi

e/o ai timpani. Tali aperture dovranno essere distinte fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: $2,50 \times 1,5 = 3,75$ ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 16,25m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativa a tamponature priva di aperture con superficie maggiore di 50 mq.

19 * E' consentita la costruzione a confine, a titolo gratuito ,con il limite di proprietà comunale.

20 * Nel comparto si dovrà realizzare un edificio con altezza degradante verso via Marconi; la volumetria di fabbricato verso via Marconi dovrà avere altezza massima di 9,50 metri per un fronte di gronda su via Creusa di almeno 10 metri. L'altezza massima, riferita al piano di campagna nella quota più bassa esistente sul lato nord del lotto, è pari a 15,50

21* Obbligo di realizzazione accesso al limitrofo "ambito perequato del cuneo agricolo"

22* Liberare l'area da tutti gli edifici incongrui presenti sul lotto, ed in particolare i fabbricati posti in fregio alla strada vicinale detta della "Casa Bianca".

23* Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere realizzati in continuità con i fabbricati preesistente e nel rispetto dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale

24* Le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate anche sul Mappale 44 Foglio 55, previo assenso del proprietario del lotto.

Art. 48 Tessuti del riordino produttivo

1. Il PRG individua i tessuti urbani caratterizzati dalla compresenza di insediamenti produttivi e residenziali, che necessitano di interventi di riordino e di una specifica disciplina per definire le condizioni di ammissibilità e sostenibilità della compresenza e le condizioni per la loro trasformazione verso usi prevalentemente residenziali.

A tale fine, la norma di zona è articolata:

- nella disciplina degli insediamenti produttivi esistenti e di quelli insediabili, con riguardo alle condizioni di ammissibilità e sostenibilità degli impianti produttivi e alle opportunità edificatorie;
- nella disciplina degli insediamenti residenziali esistenti, con riguardo alle opportunità edificatorie e agli usi;
- nella disciplina degli interventi di edificabilità nelle aree libere intercluse;
- nella disciplina per la trasformazione verso usi prevalentemente residenziali dei tessuti produttivi esistenti.

2. Disciplina degli insediamenti produttivi

- a) Nei tessuti del riordino produttivo sono ammesse attività produttive di tipo artigianale e industriale (P) con esclusione delle attività a rischio di incidente ambientale e di quelle insalubri. Sono tuttavia assentibili le industrie insalubri insediabili nei centri frazionali così come riportato nell'articolo 42 comma 3.
- b) Negli interventi edilizi funzionali alle attività produttive ammesse si procede nel rispetto delle disposizioni e dei parametri dettati dal presente PRG per i tessuti consolidati produttivi di rilievo locale.
- c) Per le attività a rischio di incidente ambientale e/o insalubri di prima classe già insediate alla data di adozione del presente PRG sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché interventi volti al consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria..
- d) Per le attività insalubri di seconda classe già insediate alla data di adozione del presente PRG sono ammessi anche interventi di ristrutturazione con ampliamento nel rispetto dei parametri dettati dal presente PRG per i tessuti produttivi di rilievo locale;
- e) **Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.**

3. Disciplina degli insediamenti residenziali

- a) Rientrano nella categoria degli insediamenti residenziali interni ai tessuti del riordino

produttivo tutti gli insediamenti con tipologia edilizia di tipo residenziale e quelli con prevalenza degli usi residenziali.

- b) Negli interventi di adeguamento e trasformazione degli insediamenti residenziali sono da rispettare le seguenti disposizioni:

b1) L'area di pertinenza dell'insediamento residenziale è quella esistente alla data di adozione del presente PRG, con una estensione massima di 600 mq o superiore se il rapporto tra il volume esistente e l'estensione dell'area è pari o superiore a 0,70;

b2) Per gli interventi edilizi si procede nel rispetto delle disposizioni e dei parametri dettati dal presente PRG per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita, fino a un indice di densità edilizia fondiaria (If) max di 1,00 mc/mq di Sf

b3) Gli usi previsti sono quelli residenziali (R);

Al piano terra degli edifici o diversamente distribuiti nei piani dell'edificio con un max del 30% della SU complessiva, sono ammessi usi commerciali di tipo C1 (vendita al dettaglio), P1 e P2 (Artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni), e usi direzionali di tipo D1 (intermediazione monetaria e finanziaria) e D2 attività professionali e imprenditoriali.

4. Disciplina delle aree libere

- a) Nell'edificazione delle aree libere con estensione inferiore o uguale a 2.000 mq si procede con intervento diretto nel rispetto delle seguenti disposizioni (E' fatto salvo l'obbligo di autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i in caso determinante "lottizzazione"):

a1) Negli interventi edificatori a fini produttivi si procede nel rispetto delle disposizioni dettate alle lettere a) e b) del precedente comma due;

a2) Negli interventi edificatori a fini prevalentemente residenziali si procede nel rispetto delle disposizioni dettate alle lettere b2), e b3) del precedente comma 3.

- b) Nell'edificazione delle aree libere con estensione superiore a 2000 mq. si procede con strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri previsti dal presente PRG per i tessuti di ristrutturazione urbanistica al comma 3 dell'art. 47, applicando l'indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,40$ mq di SUL/mq di ST **e l'altezza massima di mt. 11.**

Gli usi previsti sono: usi residenziali (R); usi commerciali di tipo C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizio pubblico) e C3 (artigianato di servizio); funzioni di servizio (S); funzioni direzionali (D) e funzioni ricettive (T).

Gli usi residenziali (R) e di servizio (S) possono interessare il 100% della SU; i restanti usi, complessivamente, possono interessare un massimo del 50% della SU;

- c) Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione,**

da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

5. Disciplina della trasformazione dei tessuti produttivi

a) Nella trasformazione di lotti o aggregazione di lotti produttivi si procede con intervento diretto nel rispetto delle seguenti disposizioni (E' fatto salvo l'obbligo di autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i in caso determinante "lottizzazione"):

a1) Per gli interventi edilizi si procede nel rispetto delle disposizioni e dei parametri dettati dal presente PRG per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita:

- Per superfici fondiari con estensione complessiva inferiore o uguale a 1.000 mq indice di densità edilizia fondiaria (If) max di 1,00 mc/mq di Sf;
- Per superfici fondiari con estensione complessiva inferiore o uguale a 2.000 mq indice di densità edilizia fondiaria (If) max di 1,20 mc/mq di Sf;

a2) Gli usi previsti sono: usi residenziali (R); usi commerciali di tipo C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizio pubblico) e P1 e P2 (artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni); funzioni di servizio (S); funzioni direzionali (D) e funzioni ricettive (T).

Gli usi residenziali (R) e di servizio (S) possono interessare il 100% della SU; i restanti usi, complessivamente, possono interessare un massimo del 50% della SU.

b) Nella trasformazione di lotti o aggregazione di lotti produttivi con estensione complessiva superiore a 2.000 mq, l'intervento è subordinato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle seguenti disposizioni:

b1) Per gli interventi edilizi si procede nel rispetto delle disposizioni e dei parametri dettati dal presente PRG per i tessuti di ristrutturazione urbanistica al comma 3 dell'art. 47, applicando l'indice di utilizzazione territoriale di 0,50 di SUL/mq di ST **e l'altezza massima di mt. 11**. Qualora l'aggregazione di lotti interessasse l'intero ambito individuato cartograficamente dal presente PRG, o a almeno il 90% della sua estensione, l'indice di utilizzazione territoriale UT è incrementato a 0,55 mq di SUL/mq di St.

b2) Gli usi previsti sono: usi residenziali (R); usi commerciali di tipo C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizio pubblico) e P1 e P2 (artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni); funzioni di servizio (S); funzioni direzionali (D) e funzioni ricettive (T).

Gli usi residenziali (R) e di servizio (S) possono interessare il 100% della SU; i restanti usi, complessivamente, possono interessare un massimo del 75% della SU;

c) Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Ambiti speciali della riqualificazione urbana

Art. 49 criteri generali degli ambiti speciali

1. Gli Ambiti speciali della riqualificazione urbana rappresentano una particolare strategia di intervento del nuovo PRG di Fossano, che si sovrappone alla ordinaria zonizzazione di Piano.
2. In tali ambiti, le trasformazioni proposte rappresentano particolari opportunità di intervento, coerenti con gli obiettivi generali del Piano, ma non riconducibili ai soli strumenti urbanistici tradizionali per motivi riconducibili a diritti acquisti (SUE in attuazione), alla complessità morfo-funzionale in essere, alla presenza di importanti dotazioni urbane e, non da ultimo, alla complessità degli interventi di attuare.
3. Fino all'approvazione degli strumenti previsti dal presente PRG per attuare gli interventi previsti, in tali ambiti sono confermate le zone urbanistiche individuate nella zonizzazione di Piano e si applicano le rispettive discipline di zona.
4. L'attuazione delle opportunità di intervento riservate agli ambiti speciali della riqualificazione urbana, è subordinata alle modalità previste nei successivi articoli ed all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, conforme al presente PRG.

Art. 50 — Ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario

- ~~1. Il PRG individua l'ambito, prevalentemente ad ovest del nodo ferroviario, caratterizzato dalla presenza di tessuti specialistici, produttivi ed infrastrutturali, oramai defunzionalizzati o sottoutilizzati e le aree non edificate funzionalmente connesse o limitrofe. L'ambito necessita di un generale e sostanziale intervento di rinnovo e riqualificazione urbana, da attuarsi prevalentemente mediante nuova edificazione di cui all'articolo 25 e ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 27, per restituire alla città un'estesa area, che offre importanti opportunità per ricucire la città residenziale con quella industriale, per potenziare la dotazione funzionale e perseguire un adeguato mix funzionale anche con l'allestimento di nuove centralità urbane, per riqualificare la città dell'industriale ad ovest della ferrovia e potenziare il rango urbano di Fossano.~~
- ~~2. L'intervento, di rilievo strategico strutturale per la città di Fossano, non è riconducibile ai soli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica comunale e richiede l'elaborazione di uno Schema Direttore preliminare alla formazione del S.U.E., riguardante l'intero ambito e un adeguato intorno per approfondire, specificare e perfezionare l'assetto urbano previsto dal PRG con riguardo:~~
 - ~~— alla nuova porta di ingresso dalla tangenziale e al viale urbano di connessione all'ambito e al centro storico;~~
 - ~~— all'assetto urbano dell'ambito, alla permeabilità visiva ed al confronto con il centro storico, con attenzione ai caratteri della scena urbana e delle quinte edilizie nelle aree centrali e ai caratteri formali e funzionali sia dei tessuti relazione, veicolari e ciclo pedonali, che del parco urbano;~~

— al mix funzionale, da definire anche attraverso tecniche di marketing territoriale anche per allestire polarità terziarie direzionali e commerciali;

— alle condizioni di equilibrio tra l'assetto infrastrutturale e il carico urbanistico generato dal mix funzionale ipotizzato, predisponendo al riguardo idonee simulazioni dei prevedibili flussi di traffico generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture terziarie direzionali e commerciali;

— alle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intervento, prestando attenzione agli effetti generati dagli interventi di impermeabilizzazione dei suoli, agli impatti elettromagnetici degli elettrodotti che attraversano l'area, agli impatti acustici generati dalle limitrofe aree ferroviarie;

— ai contenuti dello strumento di concertazione di cui ai commi successivi.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione.

3. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, nel rispetto delle previsioni di PRG e dei contenuti dello Schema Direttore. Lo S.U.E. dovrà definire i criteri di intervento, le definizioni planovolumetriche, gli allineamenti dei corpi di fabbrica, le reti infrastrutturali, i fabbisogni di servizi e la loro collocazione, e dovrà programmare la sequenza temporale delle fasi attuative e, se del caso, individuare sub-comparti di intervento. I soggetti attuatori dovranno predisporre una relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione sarà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

4. L'approvazione del SUE è subordinata alla sottoscrizione di strumento di concertazione ai sensi dell'articolo 2 comma 203 lettera a) della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, che definisca i rapporti tra i nuovi insediamenti e la struttura economica, sociale, culturale della città di Fossano e che in particolare dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

— perseguimento delle possibili forme di integrazione dei nuovi insediamenti con le strutture produttive e terziarie e con le strutture di servizio pubblico esistenti;

— valutazione delle possibilità e definizione delle modalità di partecipazione degli operatori economici di livello sovracomunale;

— ricadute occupazionali e socio-economiche derivanti dalla realizzazione dell'intervento;

— la definizione delle modalità di integrazione fra i soggetti attuatori volte alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, delle necessarie opere di infrastrutturazione del sito definite dallo strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle previsioni definite dal P.R.G.

Lo strumento di concertazione costituisce parte integrante del S.U.E. ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione, è recepito con la delibera di adozione del S.U.E. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel S.U.E. approvato.

Parametri dell'intervento

A) Superficie Territoriale **Intero Ambito progetto**

B) Indice di Utilizzazione territoriale **SUL = 0,4 mq ogni mq di ST**

In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui all'articolo 47 "tessuti della ristrutturazione urbanistica". In questo caso, per incentivare l'acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che "accolgono" la volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura "ospitata".

C) Assetto urbanistico **come da progetto di SUE**

Nel rispetto del P.R.G., in particolare per quanto attiene l'assetto viario.

D) Altezza massima

H max = 13,00 metri con un massimo di 4 p.f.t. negli insediamenti residenziali. Lo strumento urbanistico esecutivo può, se adeguatamente motivato, aumentare l'altezza massima delle quinte edilizie prospicienti il parco urbano, fino a una altezza massima di 16,00 metri e 5 piani fuori terra.
H max = 20,00 metri con un massimo di 6 p.f.t. negli insediamenti terziari

E) Destinazioni d'uso **minimo della SUL**

Residenza 30%

Direzionale, finanziario, assicurativo	}	50%
Ricettivo alberghiero		
Terziario ricreativo e pubblici esercizi		
Esercizi commerciali		
Commercio all'ingrosso		
Artigianato di servizio		
Pubblica amministrazione		

F) Urbanizzazione primaria e secondaria

Come da progetto di SUE nel rispetto dei seguenti standard

Verde pubblico attrezzato	=	Minimo 10-1 mq/mq di SUL
Attrezzature interesse collettivo	=	Minimo 5 mq/mq di SUL
Parcheggi pubblici e di uso pubblico	=	Da computare in relazione ai singoli usi
Viabilità	=	Come da SUE nel rispetto dell'assetto di PRG
Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF

È prescritto l'allestimento di un parco urbano di estensione non inferiore a 30.000 mq da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale. I due terzi (66%) dell'estensione del parco urbano possono essere computati nella verifica dello standard di verde pubblico attrezzato; per un intorno di 200 metri dal parco, gli insediamenti terziari non sono tenuti a realizzare le aree a verde privato richieste dal presente PRG.

I soggetti attuatori dovranno predisporre opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete di fognatura

pubblica. Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta opportunamente dimensionate e collegate con la rete di fognatura.
Non sono ammesse procedure di monetizzazione.

G) distanze minime

De	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri
D	Distanza tra edifici	=	Minimo 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificio dai confini stradali	=	minimo 20,00 dalla viabilità di PRG esterna all'ambito minimo 10,00 metri dalla viabilità interna di PRG minimo 5,00 metri dalla restante viabilità
Distanza minima dalla ferrovia		=	minimo 40,00 metri dalla rotaia più vicina
VL	Indice di visuale libera	=	0,50

H) prescrizioni particolari

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti attuatori, di diritti edificatori nella misura minima del 5% della S.U.L., di cui con destinazione d'uso residenziale minimo 45% e massimo 55% e la restante quota di altre destinazioni ammissibili sull'area. In sede di strumento di concertazione andranno definite le modalità della cessione gratuita e le modalità di partecipazione dell'Amministrazione Comunale in quota parte come soggetto attuatore.

Nell'ambito delle attività terziarie di servizio pubblico e/o privato può essere previsto dallo strumento urbanistico esecutivo l'uso destinato a Parcheggi di uso pubblico in sede propria. Tale destinazione comprende anche le autorimesse, autosilo a rampe o meccanizzato. Al riguardo si stabilisce che nello strumento di concertazione si potrà convenire tra le parti che in tali strutture possano essere realizzati, totalmente o parzialmente, i parcheggi pubblici di cessione relativi alle destinazioni d'uso terziarie ammesse, previa verifica di funzionalità dei collegamenti pedonali e delle modalità di utilizzo. Le strutture di parcheggio pluripiano possono essere anche totalmente o parzialmente interrate e possono essere integrate, o meno, agli interventi volti alla realizzazione delle destinazioni d'uso ammesse in relazione al modalità che definite dallo S.U.E.

Dovranno essere previste opportune dotazioni ecologiche ambientali finalizzate alla tutela delle funzioni insediate dall'inquinamento acustico generato dalla contigua linea ferroviaria, operando sulla distanza dalla fonte inquinante e/o sull'inserimento di dune di protezione in rilevato di terra, con esclusione di barriere artificiali fonoassorbenti.

Art. 51 50 Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale

1. Aree centrali caratterizzate dalla presenza di tessuti specialistici di matrice pubblica che per collocazione, grado di utilizzo, tipologia edilizia e funzioni insediate, richiedono interventi di recupero, riuso e/o trasferimento delle funzioni insediate.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria. **Per gli immobili di interesse pubblico è inoltre assentibile l'intervento di ristrutturazione edilizia e l'ampliamento *una tantum* nella misura del 20 % dell S.U.L. esistente**. Gli strumenti attuativi dovranno disciplinare i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento e di trasferimento delle attrezzature insediate, per non compromettere la dotazione di spazi e attrezzature rilevanti per quel contesto urbano.

3. Trattandosi di tessuti specialistici di interesse collettivo e di aree vocate anche alla riqualificazione dei tessuti urbani che le ospitano, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le modalità attuative sono definiti per singolo ambito dalle successive schede progetto.

scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana
Foro Boario

A) Finalità dell'intervento

Ambito rilevante per le politiche urbane sia per l'estensione che per la collocazione. L'intervento è finalizzato a recuperare ad usi urbani aree centrali attualmente sottoutilizzate, ad allestire connessioni tra il centro urbano e il parco fluviale, a potenziare e qualificare la dotazione di spazi e attrezzature di interesse collettivo.

B) Superficie Territoriale

Intero Ambito progetto

C) Indice di edificabilità territoriale

SUL = 0,4 mq ogni mq di ST

D) Assetto urbanistico

come da progetto di SUE

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Come da progetto di SUE nel rispetto dei seguenti standard

Verde pubblico attrezzato	=	Minimo 6.000 5.000 mq
Attrezzature istruzione prescolare e scolare	=	Minimo 4.000 8.000 mq
Attrezzature interesse collettivo	=	Minimo 4.000 mq
Parcheggi pubblici e di uso pubblico	=	Da computare in relazione ai singoli usi
Viabilità	=	Come da SUE nel rispetto dell'assetto di PRG

Nel definire l'assetto degli spazi e attrezzature collettive sarà necessario garantire un'adeguata accessibilità pedonale dal limitrofo "centro verde".

F) Altezza massima

H max = 12,50 metri con un massimo di 4 p.f.t. negli insediamenti prevalentemente residenziali

H max = 16,00 metri con un massimo di 5 p.f.t. negli insediamenti prevalentemente terziari

G) Destinazioni d'uso

minimo della SUL

Residenza

~~30~~ **15**%

Commercio al dettaglio
Pubblici esercizi
Attività direzionali
Artigianato di servizio
Attività ricettive

} 40 70%

Art. 52 — Ambito speciale nel centro frazionale di Cussanio

1. Lo S.U.E. che disciplina l'ambito per attività artigianali e industriali (ex CAP) in località Cussanio, potrà essere oggetto di una variante sostanziale per definire un nuovo assetto e nuove destinazioni d'uso per l'intero ambito, coerentemente con la vocazione terziaria, ricettiva e residenziale del centro frazionale, nel rispetto della successiva scheda progetto
2. Tali opportunità di variante sostanziale ai SUE in attuazione, ancorché non costituiscano variante al presente PRG, dovranno essere oggetto di apposita ricomposizione cartografica e normativa in occasione della prima variante urbanistica e comunque non oltre sei (6) mesi dall'approvazione delle varianti stesse anche mediante Determinazione Dirigenziale.

scheda progetto ambito speciale di riqualificazione urbana
centro frazionale di Cussanio

A) Finalità

L'intervento risponde all'obiettivo di qualificare al rango di quartiere il centro frazionale di Cussanio, valorizzando al riguardo la polarità architettonica del Santuario e la vocazione turistico ricettiva da questo generata. Dovendo confermare una quota di funzioni artigianali e auspicando anche l'insediamento di funzioni terziarie direzionali di servizio alle limitrofe attività produttive, il progetto dovrà definire le condizioni per la compresenza sostenibile di residenza e attività.

B) Superficie Territoriale — Intero Ambito in attuazione

La variante al SUE dovrà definire un nuovo assetto, coerente con le finalità della variante, nel quale individuare le aree nelle quali confermare la destinazione prevalentemente produttive e quelle da destinare a funzioni residenziali, avendo presente che a fine intervento;

— Il sub-ambito produttivo dovrà interessare una quota di ST del 60% (minimo 55% e massimo 65%);

— Il sub-ambito prevalentemente residenziale dovrà interessare una quota di ST del 40% (minimo 35% e massimo 45%)

C) parametri urbanistici ed edilizi

Nel sub-ambito di ST a destinazione prevalentemente produttiva, si procederà applicando i parametri e gli standard edilizi ed urbanistici previsti dal SUE vigente.

Nel sub-ambito di ST a destinazione prevalentemente residenziale, si procederà applicando gli standard ed i parametri previsti dal presente PRG per le aree residenziali di nuovo impianto del centro capoluogo di cui all'art. 53, con un UT = 0,50 mq di SUL/mq di ST.

D) cessioni

Nel sub-ambito di ST a destinazione prevalentemente produttive, sono confermate le cessioni previste dal SUE vigente, ad eccezione di eventuali modifiche alle destinazioni d'uso e, in questo caso, saranno da rispettare gli standard previsti dal presente PRG.

Nel sub-ambito di ST a destinazioni prevalentemente residenziale, sono da rispettare gli standard previsti per le zone residenziali di nuovo impianto di cui all'art. 50, ed è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 20% della capacità edificatoria residenziale dopodiché, l'Amministrazione Comunale parteciperà in quota parte come soggetto attuatore.

D) Assetto urbanistico

Assetto di dettaglio come da piano attuativo, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Offrire un importante contributo per qualificare al rango di quartiere al centro frazionale periurbano di Cussano;
- Organizzare l'assetto degli insediamenti terziari anche per allestire una zona filtro tra la residenza e gli usi più marcatamente produttivi.
- Concentrare la ST residenziale nel quadrante nord orientale dell'ambito (angolo Strada del Santuario)

E) Destinazioni d'uso

Nel sub-ambito di ST prevalentemente produttivo, si auspica che una quota significativa della SF, fino ad un massimo del 50÷60%, sia destinata alle seguenti funzioni: (C1) vendita al dettaglio; (T5) esercizio pubblico; (P1 e P2) Artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni; (D) Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa; (S4) Organizzazioni associative; (T) Funzione ricettiva, turistica, ludica.

Nel sub-ambito di ST prevalentemente residenziale, al piano terra degli edifici è ammesso l'insediamento dei seguenti usi: (C1) vendita al dettaglio; (T5) esercizio pubblico; (P1 e P2) Artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni.

Ambiti dell'espansione urbana

Art. 53 51 Aree residenziali di nuovo impianto

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale **mediante tutti i tipi di intervento descritti al titolo I capo IV delle Norme di Attuazione.**
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

3. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali di nuovo impianto sono da rispettare i seguenti parametri, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 0,40 mq/mq di ST nel centro capoluogo = 0,20 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 7,50 metri nei centri frazionali
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 4 piani fuori terra nel centro capoluogo = 2 piani fuori terra nei centri frazionali
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= Come da progetto di SUE
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

4. Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

Sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

5. Opportunità e prescrizioni per singola area

Frazione Murazzo e San Lorenzo

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 4,50 metri nel sub comparto contrassegnato con asterisco in mappa (Murazzo)

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Clausola temporale - Comparto Nord in Frazione Murazzo

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in Frazione Murazzo per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione **decadrà potrà essere fatta decadere** e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.*

Frazione Santa Lucia

Indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di ST. si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 4,50 metri

Obbligo realizzazione opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.

Cessione aree = 15 mq / 100 mc

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Clausola temporale

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione in frazione Santa Lucia per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione **decadrà potrà essere fatta decadere** e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata.*

Frazione San Sebastiano

Indice di fabbricabilità IT = 0,80 mc/mq di ST. Si considerano tutti i volumi fuori terra a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse

Rapporto di copertura RC = 0,5 mq/mq di SF

H max = 7,50 metri

Obbligo di SUE. E' prescritta la realizzazione della strada di collegamento tra la Statale e la Comunale, nonché della rotatoria di ingresso alla frazione

E' prevista inoltre la realizzazione dell'area a verde pubblico urbano e di quartiere cartograficamente individuata

Cessione aree 15 mq/100 mc. Obbligo cessione aree pubbliche anche se eccedenti la quota obbligatoria di 15 mq/100 mc. E' ammessa la monetizzazione delle quote non necessarie a giudizio dell'amministrazione comunale

Parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio

Art. 54 52 Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

1. Le aree di espansione perequata con concentrazione della capacità edificatoria rappresentano una particolare modalità attuativa dell'espansione urbana e rispondono all'obiettivo di introdurre il principio di perequazione urbanistica e di garantire una equilibrata e funzionale crescita urbana.
2. Gli interventi nelle aree sopraccitate, **corrispondenti a tutti quelli previsti dal titolo I° - Capo IV delle presenti Norme**, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro dell'Ambito Progetto definito dal P.R.G.. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate come specificato nelle schede progetto; inoltre dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali all'intervento sia pur non specificate nelle schede progetto **e, nell'ambito della specifica convenzione, i meccanismi di trasferimento di cubatura e di premio specificati nelle successive schede di progetto.** Nelle aree di cessione non attrezzate, l'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione delle attrezzature nel rispetto delle presenti NTA e della legislazione vigente in materia. La capacità edificatoria generata dall'estensione dell'intero ambito progetto dovrà essere concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.
3. Le schede progetto definiscono i principali standard edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso, articolati anche per sub ambiti coerentemente con l'assetto urbano previsto e con i caratteri dei tessuti circostanti.
4. In sede di redazione del piano attuativo, il dimensionamento delle aree a standard dovrà essere pari alla quota maggiore tra quella degli standard di legge e quella individuata nelle tavole di progetto del PRG; a tal fine la verifica deve essere effettuata per singola categoria di attrezzatura applicando gli standard di legge. Il verde pubblico dovrà essere computato al netto del verde di arredo. Le aree per la mitigazione degli impatti generati da infrastrutture potranno essere destinate ad uso pubblico, ma non potranno essere computate come standard di cessione.
5. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni; nell'ambito dell'area interessata dalla presenza dell'impianto di depurazione individuata nel Piano previgente quale "Area per attrezzature ed impianti speciali" sono altresì consentiti gli interventi volti alla bonifica dell'impianto esistente e la sua conversione per la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - sia documentata la totale compatibilità dell'impianto, sotto il profilo ambientale, con la circostante destinazione residenziale;
 - le eventuali fasce di rispetto necessarie siano a totale carico del proponente la riconversione;

- l'impianto sia realizzato e dimensionato in maniera funzionale al suo utilizzo per la limitrofa area dell'"espansione urbana perequata" e sia presentato atto unilaterale di impegno volto a consentire detto utilizzo;
 - superficie coperta massima: 1.000 mq.
6. E' facoltà dell'amministrazione comunale, previo acclarato mancato interesse alla adesione allo S.U.E. da parte dei proprietari e purché sia fatta salva la congruità del disegno urbanistico, individuare nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo aree residuali poste all'interno dei sub-ambiti da identificarsi quali "Aree a verde privato della città residenziale" prive di potenzialità edificatoria che, in ossequio ai disposti dell'articolo 17 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E.

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
Espansione nord del centro capoluogo

A) Finalità

L'intervento risponde all'obiettivo di qualificare al rango di quartiere i tessuti urbani posti a nord ovest di Viale Regina Elena, concentrando in quel quadrante di città una quota rilevante della risposta al fabbisogno abitativo stimato. L'intervento è orientato ai criteri della perequazione urbanistica. Lo schema di assetto è finalizzato ad allestire un centro di quartiere (verde e attrezzature pubbliche, attrezzature commerciali), a potenziare le connessioni con la tangenziale e a qualificare le connessioni con viale Regina Elena e con il centro storico.

B) Superficie Territoriale

Intero Ambito Progetto

Attraverso apposito Piano Guida di iniziativa pubblica **di cui all'articolo 46 comma 5** è possibile individuare sub ambiti di intervento, che dovranno rispondere a criteri funzionali e perequativi. Lo studio potrà inoltre individuare le aree di pertinenza ad insediamenti esistenti e le specifiche opportunità di intervento.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

0,20 mq di SUL/mq di ST

La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H)
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

Il Piano Guida di iniziativa pubblica può prevedere un ampliamento max del 20% della volumetria esistente **alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quella localizzata nelle aree di cessione già computata al punto precedente.**

In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria d'ambito o di sub-ambiti può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui agli articoli 29 "Centro storico di Fossano", e ~~47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica"~~, **101 comma 8 "Vincolo paesaggistico e ambientale" con riferimento ai "detrattori ambientali"**. In questo caso, per incentivare l'acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che "accolgono" la

volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura “ospitata”.

La capacità edificatoria dell’ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG e dovranno partecipare ad allestire un centro di quartiere.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell’assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall’articolo **105 103** delle presenti norme.

F) Aree di cessione non attrezzate

Area per attrezzature di interesse comune **nella misura minima di 40.000 mq.** e per l’istruzione **nella misura minima di 40.000 mq.**

<u>G)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata 20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l’edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dall’allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.

I) Altezza max 12,00 metri

Il Piano Guida di iniziativa pubblica, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, dovrà articolare l’assetto di PRG per definire i caratteri e l’organizzazione la scena urbana e le relative quinte edilizie nel centro di quartiere, con l’obiettivo di allestire una piazza (o un sistema di piazze e slarghi), privilegiando tipologie condominiali con altezza minima di 10,00. Il Piano Guida può,

se adeguatamente motivato, aumentare l'altezza massima delle quinte edilizie prospicienti la piazza centrale, fino a una altezza massima di 16,00 metri e 5 piani fuori terra.

L) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

~~D-M)~~ Distanza dal ciglio stradale D_s = distanza dalle strade

Dalla viabilità di PRG interna o esterna min. 10,00 metri

Dalla restante viabilità interna min. 5,00 metri

scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata

Nuclei di Via San Michele

A) Finalità

Coniugare le esigenze di completamento degli spazi interstiziali risultanti su Via San Michele, con l'obiettivo di ivi potenziare la dotazione di aree pubbliche strategiche per la loro posizione paesaggistica rilevante.

B) Superficie Territoriale Nuclei siti in Via San Michele contraddistinti con la lett. A.

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST
- La capacità edificatoria di comparto è da intendere al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG (18 Gennaio 2006).
- La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Aree a verde, viabilità pedonale di collegamento fra Via San Michele e Via San Lazzaro e parcheggio alberato, come da schema di assetto di PRG.

Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Completa realizzazione, in conformità al P.R.G.C. ed in attuazione dell'art. 7 quartultimo comma e seguenti della convenzione ex art.49 comma 5 L.R. 56/77 8 marzo 2004 rogito Segretario Generale Fenoglio rep.5950, del tratto viario posto in adiacenza al lato nord del lotto sito in Via S. Lucia individuato quale "Tessuto specializzato per aree e impianti industriali" ivi compresi gli oneri correlati all'acquisizione delle aree.

F) Destinazioni d'uso Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere le destinazioni ammissibili nell'ambito dell'art. 38 delle NTA.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /

H) Altezza max 7,50 metri derogabili fino a 9,50
nella fascia posta oltre 15 metri dal ciglio stradale di Via San Michele

I) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

L) ~~Distanza dal ciglio stradale~~ Ds = distanza dalle strade
Dalla viabilità di Via San Michele min. 10,00 metri

M) Prescrizioni particolari

La potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda è attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'articolo **103 101** comma **5 4** delle presenti norme.

Se lo strumento urbanistico non sarà presentato con completezza documentale entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria;

*scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata
nei centri frazionali*

A) Finalità

Coniugare le esigenze di sviluppo del centro con l'obiettivo di qualificare l'assetto urbano con riguardo alla moderazione del traffico di attraversamento e di potenziare la dotazione di aree pubbliche.

B) Superficie Territoriale Intero Ambito Progetto

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

- UT = 0,10 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a San Vittore
- UT = 0,15 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito progetto a Loreto, San Sebastiano, Piovani, Mellea e Tagliata

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG

Assetto di dettaglio come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i., di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alla lettera D, nel rispetto dello schema di assetto di PRG.

Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard di Legge.

Nel comparto sito in frazione Tagliata dovrà essere realizzato il collegamento delle due aree, morfologicamente separate dal rivo della Tagliata, con una infrastruttura almeno corrispondente ad una passerella ciclopeditone.

F) Destinazioni d'uso Residenza

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno prevedere gli usi C1, T5, D1, D2, P1, P2, T1, T2 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.

G) Edilizia convenzionata e sovvenzionata /

H) Altezza max 9,50 metri

Per un massimo di tre (3) piani fuori terra

I) **Distanza dal ciglio stradale** Ds = distanza dalle strade minimo metri 10,00

L) istanza dal ciglio stradale

Dalla viabilità di Piano min. 10,00 metri

Dalla restante viabilità interna min. 5,00 metri

Art. 55-53 Aree produttive di nuovo impianto

1. Le zone produttive artigianali e industriali di nuovo impianto riguardano aree prevalentemente non edificate e non urbanizzate. L'Amministrazione Comunale può agevolare l'approvazione dei piani attuativi a specifici criteri per garantire priorità di insediamento alle attività insediate nel comune di Fossano.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
3. Parametri

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 1,00 mq/mq di ST nel centro capoluogo = 0,80 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 10,00 metri nei centri frazionali sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 m.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria massima realizzabile)
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF nel centro capoluogo = 0,50 mq/mq di SF nei centri frazionali
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto dell'assetto di PRG

Aree di cessione	= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di ST e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme
-------------------------	---

4. Prescrizioni di zona

Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 = attività di riparazione di macchine agricole

6. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 1.000 mq di SF produttiva per un alloggio = 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
SUL	Superficie residenziale massima	= 180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.		

Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

7. Opportunità e prescrizioni per singola area

Capoluogo – Via Macallè

Comparto funzionale alla rilocalizzazione dell'impianto officine Bongioanni e, conseguentemente, subordinato al vincolo di pertinenza e di unitarietà del lotto come previsto per i grandi impianti industriali.

Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi

Obbligo di SUE di libera iniziativa esteso all'intero comparto o per singoli sub-comparti A1- A2 – A3 senza previa autorizzazione comunale.

I subcomparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione , tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

A2 - nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiera e Pietragalletto

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

Al comparto competerà obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale. Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

Capoluogo – a est di via Mondovì (Comparto nord)

Obbligo di P.I.P. o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i., di SUE di libera iniziativa.

Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria dell'area verde, la realizzazione della viabilità cartograficamente individuata, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da strumento attuativo.

Clausola temporale

*Il progetto di Piano recepisce, modificandola, la vigente previsione sulla SS per Mondovì per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione **decadrà potrà essere fatta decadere** e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.*

Capoluogo – a est di via Mondovì (Comparto sud)

Obbligo di P.I.P. o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i. di SUE di libera iniziativa.

Obbligo di realizzazione controviale sulla SS n° 28, e strada di progetto rappresentata nella cartografia di Piano.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

Capoluogo – a ovest di via Mondovì

Obbligo di P.I.P. o, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, di SUE

Obbligo di realizzazione strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano

SUL fronte della SS n.28 sono ammesse solo attività commerciali.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale, direzionale e ricettivo alberghiero.

Il commercio al dettaglio è ammesso limitatamente a medie strutture di vendita extralimentare.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo

Clausola temporale

Il progetto di Piano recepisce, modificandola, la vigente previsione sulla SS per Mondovì per un arco temporale limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione decadrà e, con variante ai sensi del comma 7 art. 7 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.

Capoluogo – Via Torino

Obbligo di P.I.P. o, previa modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera d) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N.56 e s.m.i. di SUE di libera iniziativa.

Obbligo di realizzazione strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano (in caso di realizzazione di S.U.E. di libera iniziativa e di mancata adesione della totalità dei proprietari del tratto di viabilità posta fra Via Torino e Via del Santuario è comunque a carico del proponente la realizzazione di condotta fognaria, nera e bianca e la realizzazione della infrastruttura viaria limitatamente al piano di posa per la stessa del manto bitumato).

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale, direzionale e ricettivo alberghiero

Obbligo di realizzazione del controviale

E' ammessa deroga all'altezza massima (fino ad un massimo complessivo di 18,00 metri) per particolari esigenze produttive, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.

Capoluogo - Via del Santuario

Sia necessariamente da prevedersi per il comparto produttivo la predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Il SUE dovrà inoltre prevedere la cessione obbligatoria dell'area a parcheggio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle ulteriori aree non attrezzate, così come meglio indicato nei parametri in tabella.

La capacità edificatoria dell'ambito è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (18 Gennaio 2006)

Parametri

UT	Indice utilizzazione territoriale	=	0,80 mq di SUL/mq di ST dell'intero ambito
Hmax	Altezza massima	=	12,00 metri
Rc	Rapporto massima di copertura	=	0,65 mq/mq di SF
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	1
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	=	5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri

	=	7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri
	=	10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri
	=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 20% di SF
Aree di cessione	=	Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di SFA e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

Frazione San Lorenzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT = 0,50 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0,3 mq/mq

Destinazioni d'uso: attività produttiva di riparazione e vendita macchine attrezzature agricole

Obbligo realizzazione fascia alberata circostante, con specifico piano di piantumazione da sottoporre alla C.I.E.

Parcheggi esterni alla recinzione minimo 5% di ST

Frazione Murazzo

Indice di Utilizzazione Territoriale UT= 0.80 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0.5 mq/mq

Superficie = 31.000 mq. (in sede attuativa verrà considerata la superficie reale)

Area copribile massima dell'intero Comparto = 15.500 mq

Superficie utile lorda massima dell'intero comparto Sul = 24.800 mq

Altezza massima = 10 m

Cessione aree = 20% di S.T. nell'area così computata è compresa quella pubblica di PRG 100% di S.U.L. commercio al minuto 20% restante terziario 15mq/100mc per le residenze

Destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, terziario, commerciale, depositi, residenza come indicato dal comma 6.

Clausola temporale

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione di dislocazione dell'area produttiva per un arco di tempo limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione ~~decadrà~~ **potrà essere fatta decadere** e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.*

Frazione Maddalene

Indice di Utilizzazione Territoriale UT= 1.00 mq/mq di ST

Rapporto di copertura Rc = 0.65 mq/mq

Superficie = 9.500 mq. (in sede attuativa verrà considerata la superficie reale)

Area copribile massima dell'intero Comparto = 6.175 mq

Superficie utile lorda massima dell'intero comparto Sul = 9.500 mq

Altezza massima = 10 m

Destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, depositi, residenza come indicato dal comma 6.

Prescrizioni specifiche:

- Obbligo di S.U.E;
- Obbligo di realizzazione delle opere pubbliche di P.R.G. e di S.U.E.;
- Obbligo realizzazione parcheggi esterni alla recinzione min. 5% di S.T.
- E' ammesso un solo accesso sulla S.P.;
- Obbligo di realizzazione di controviale

Clausola temporale

*Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione di dislocazione dell'area produttiva per un arco di tempo limitato; se lo strumento urbanistico esecutivo non verrà presentato in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione **decadrà potrà essere fatta decadere** e, con variante ai sensi del comma 7 art. 17 LR 56/77 e s.m.i., l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi (rurale), con o senza la rilocalizzazione della capacità edificatoria e la definizione del nuovo assetto infrastrutturale.*

Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale

Art. 56 54 Ambiti perequati dei cunei agricoli

1. Il PRG individua il seguente ambito dello spazio rurale da conservare per garantire un adeguato cuneo agricolo di interruzione dell'espansione urbana:
 - il cuneo agricolo nord occidentale di separazione tra il margine urbano di Via Marene e la tangenziale;
 - ~~il cuneo agricolo sud orientale di separazione tra il margine urbano di Via Cuneo e il polo industriale di progetto.~~
2. In tale ambito dovrà essere garantita la permanenza degli usi agricoli e potranno essere allestite infrastrutture ed attrezzature di servizio alla fruizione ambientale e alle attività per il tempo libero. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree libere, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa.
3. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero cuneo agricolo, sarà possibile delimitare:
 - le aree di pertinenza asservite agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente PRG (al netto del centro aziendale specialistico presente nel cuneo agricolo nord occidentale); se non correttamente identificabile, l'area di pertinenza va dimensionata applicando un rapporto di copertura max pari 0,3 di SF;
 - le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima dell'80 % dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti;
 - l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano, coerentemente all'assetto viario previsto dal PRG.I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
5. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.
6. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

ST	Superficie Territoriale dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria	=	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo da computare al netto della viabilità esistente e delle pertinenze agli insediamenti esistenti.
----	---	---	---

UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	0,25 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
Aree di cessione		=	Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

7. L'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementato fino a un massimo complessivo di 0,30 mq/mq in caso di presentazione di Piano Guida sottoscritto dai proprietari di almeno il 50% dell'intero ambito territoriale, nel rispetto delle disposizioni dettate per singolo ambito. In questo caso, gli strumenti attuativi potranno prevedere anche un ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRG.
8. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
9. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni.
10. A cuneo agricolo "attuato" (SUE approvato, convenzione firmata, aree agricole cedute), l'Amministrazione Comunale dovrà definire le modalità di gestione dei terreni avendo presente che:
 - trattandosi di un cuneo agricolo da salvaguardare, le modalità di gestione potranno prevedere che per un congruo numero di anni, gli agricoltori proprietari e i coltivatori originari del fondo potranno continuare a coltivarlo (ad esempio: gratuitamente per i primi cinque, in affitto per ...anni);
 - l'ambito **nord** per collocazione e configurazione **potrebbe eventualmente essere atto ad** ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo **per una superficie territoriale di mq. 25.000.**

11. Cuneo agricolo nord occidentale

L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere posto all'intero dell'area delimitata da Via Marene e dalla viabilità di progetto, **in coerenza con la parte già edificata posta a Sud del compendio**; quest'ultima dovrà essere compresa nel progetto di urbanizzazione

dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria con esclusione della connessione alla tangenziale.

A compensazione del trasferimento/smantellamento del centro aziendale specialistico individuato in PRG, è riconosciuto ai proprietari una quota aggiuntiva di SUL (da realizzare all'interno del SUE relativo all'ambito di concentrazione della capacità edificatoria) pari alla Superficie Coperta esistente alla data di adozione del presente PRG. La ST relativa all'intervento va computata applicando l'indice di utilizzazione territoriale (UT) di 0,20 mq/mq, è da considerare in incremento rispetto alla ST della manovra perequativa, va localizzata nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria, e non è soggetta alle disposizioni di cui al precedente comma 7.

12. Cuneo agricolo sud orientale

L'ambito di concentrazione della capacità edificatoria dovrà essere limitrofo ai tessuti edificati su Via Cuneo.

Lo schema di assetto urbano dell'intervento dovrà prevedere un accesso principale direttamente da Via Cuneo e potrà avere accessi secondari dalla strada vicinale di Santo Stefano e da Via Coniolo.

Art. 57 55 Ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura

1. L'ambito è finalizzato alla realizzazione del polo sportivo ricreativo, che costituisce il primo nucleo del Parco Fluviale di Stura. A tal fine, il PRG prevede manovre perequative per acquisire al patrimonio pubblico le aree da attrezzare, al netto di quelle edificabili proprio in virtù della manovra perequativa. A manovra perequativa completata (cessione al Comune delle aree), l'Amministrazione Comunale procederà ad allestire il polo sportivo ricreativo in base al Piano degli Investimenti, avendo presente che l'area è destinata prioritariamente alla realizzazione di attrezzature sportive (possibilmente a raso) compatibili con i caratteri del contesto, all'allestimento della porta del parco fluviale (vedi anche collegamento ciclo-pedonale con i limitrofi tessuti residenziali) e alla realizzazione di un parco attrezzato per il tempo libero (percorsi attrezzati, area cani, ...).
2. Con apposito Piano Guida di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, sarà possibile delimitare:
 - l'ambito di concentrazione della capacità edificatoria e il relativo schema di assetto urbano;
 - le aree agricole da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del polo sportivo ricreativo di Stura.I contenuti del Piano Guida aventi carattere di accordo tra le parti dovranno essere formalizzati in un apposito strumento di concertazione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
3. Gli interventi e le modalità attuative nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
4. L'istanza volta alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (o l'adozione se di iniziativa pubblica) dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale i

proprietari si impegnano a cedere al comune le aree agricole identificate nel Piano Guida; l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è subordinata all'effettiva cessione delle aree.

5. Parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria:

ST	Superficie Territoriale = ambito di =	20% dell'estensione territoriale del cuneo agricolo concentrazione della capacità edificatoria
UT	Indice di utilizzazione territoriale	= 0,2 mq di SUL ogni mq di ST dell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= minimo 5,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	= 0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 105 103 delle presenti norme

- La SUL realizzabile applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale può essere incrementata del 10% se entro tre anni dall'approvazione del presente PRG l'Amministrazione Comunale e i proprietari concorderanno il Piano Guida esteso all'intero ambito territoriale se nei successivi sei mesi formalizzeranno la cessione delle aree per il polo sportivo ricreativo.
- Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.
- Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sui volumi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eccedente il mantenimento tecnico funzionale e l'integrazione degli impianti tecnologici anche esterni.

Art. 58 56 Ambito della campagna parco di Stura

- L'ambito della campagna parco comprende le aree dei terrazzi fluviali di Stura limitrofi al centro capoluogo caratterizzate dalla presenza di paesaggi rurali e da insediamenti prevalentemente produttivi o tecnologici, a diverso grado di utilizzo, che necessitano di una riqualificazione formale e funzionale per renderli coerenti con il ruolo fruitivo ambientale che il PRG assegna all'ambito.
- Per allestire la Campagna Parco di Stura sono necessarie due linee di intervento:
 - un Bando esplorativo preliminare

- un Piano Guida di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito
 - 3. Il Bando esplorativo è finalizzato ad offrire ai proprietari di aree interne all'ambito e ad ogni altro soggetto l'opportunità di manifestare il proprio interesse a partecipare all'allestimento della campagna parco e a formalizzare proposte in tal senso, partendo da quanto previsto nella successiva scheda progetto, con priorità agli interventi di riqualificazione dei tessuti extragricoli esistenti, alle funzioni connesse al ruolo fruitivo ambientale dell'ambito e ad allestire aree ed attrezzature pubbliche per la fruizione ambientale.
 - 4. Il processo conoscitivo e propositivo del Piano Guida, esteso all'intero ambito, è finalizzato a definire l'assetto e i caratteri della campagna parco, avendo a riferimento sia gli esiti del bando esplorativo che i contenuti della successiva scheda progetto.
 - 5. I contenuti del Piano Guida con valenza urbanistica, in particolare quelli relativi all'assetto insediativo e alle aree ed attrezzature pubbliche, dovranno essere formalizzati in uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, integrato da strumento di concertazione ai sensi dell'articolo 2 comma 203 lettera a) della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.
 - 6. Interventi finalizzati all'allestimento delle attrezzature e strutture pubbliche e di uso pubblico **su area di proprietà comunale** per la fruizione ambientale e il tempo libero potranno essere attuati dall'Amministrazione Comunale previa approvazione di un SUE di iniziativa pubblica, anche per singoli sub ambiti.
- Fino all'approvazione del Piano Guida sono ammessi
 - gli interventi di cui al comma 6,
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **con preclusione del mutamento d'uso;**
 - ,esecuzione di autorimesse totalmente interrate - da valutarsi compatibilmente con le caratteristiche geologiche - realizzazione di autorimesse fuori terra, a servizio degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006), per una SUL di mq. 25 per alloggio, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente. Le autorimesse dovranno necessariamente rispettare i caratteri tipologici tradizionali ed inserirsi in maniera armoniosa nel paesaggio circostante.
 - **ampliamenti una tantum fino a un max del 20% della S.U.L., con esclusione del mutamento della destinazione d'uso legittimata, degli insediamenti produttivi ed industriali esistenti alla data di adozione delle presenti norme (_____). Tale intervento deve prevedere una riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza in coerenza con gli obiettivi previsti nell'ambito;**

- per la sola area contraddistinta quale “archeologia industriale” è inoltre consentito il mutamento d’uso con destinazione finale:
 - S1 Pubblica amministrazione
 - S2 Istruzione
 - S3 Sanità e altri servizi sociali
 - S4 Organizzazioni associative
 - S5 Organizzazione del culto religioso
 - S6 Attività ricreative e culturali
 - S7 Attività sportive
 - S8 Difesa e protezione civile
- Ai centri aziendali esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) si applicano i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°; gli interventi comprendenti l’ampliamento dovranno essere contestuali ad interventi di riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti.

scheda progetto
Ambito della Campagna Parco di Stura

A) Finalità

Il Piano Guida per la campagna parco di Stura è finalizzato a:

- Valorizzare il ruolo fruitivo ambientale dell’ambito, con riguardo sia alla dotazione di strutture e attrezzature ricettive, sia ad incentivare la costituzione di imprese agricole multifunzionali;
- Riqualificare i tessuti insediativi esistenti;
- Allestire aree, attrezzature e infrastrutture per la fruizione ambientale e il tempo libero, e le connessioni con il centro storico **anche mediante l’acquisizione dell’uso pubblico delle aree o dei percorsi;**
- Incentivare l’insediamento di funzioni terziarie compatibili con i caratteri ambientali del contesto per potenziare il rango urbano del capoluogo;
- Potenziare la dotazione vegetazionale e la biodiversità dell’ambito.

Il raggiungimento sull’intera area di detti obiettivi, incentivati con i criteri perequativi di seguito descritti, configura l’attuazione dell’area della campagna parco di Stura quale attrezzatura di interesse generale.

B) La manovra insediativa e le azioni di riqualificazione urbana

Il Piano guida, nel definire l’assetto della Campagna Parco e le azioni di riqualificazione formale e funzionale dei tessuti produttivi e specialistici (al netto degli insediamenti rurali e residenziali confermati), può disporre di una capacità edificatoria complessiva pari a **ad un massimo di 7.000 mq di SUL per usi residenziali ed ulteriori 5.000 mq. di SUL da destinare a funzioni connesse alla finalità della campagna parco, quali: pubblici esercizi e artigianato artistico; funzioni turistico-ricettiva, ludica e ricreativa; funzioni di servizio e in particolare pubblica amministrazione, organizzazioni associative, attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature fieristiche e convegni, oltre a quanto previsto dal punto D).** ~~12.000 mq di SUL di cui massimo per usi residenziali 7.000 mq, i restanti sono da destinare a funzioni connesse alla~~

~~finalità della campagna parco, quali: pubblici esercizi e artigianato artistico; funzioni turistico-ricettiva, ludica e ricreativa; funzioni di servizio e in particolare pubblica amministrazione, organizzazioni associative, attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature fieristiche e convegni.~~ Lo schema di assetto dovrà distribuire la capacità edificatoria coerentemente con la vocazione fruitivo ambientale dell'ambito, garantendo un adeguato mix funzionale e prestando attenzione prioritariamente alle proprietà pubbliche e alla riqualificazione formale e funzionale dei tessuti insediativi extragricoli presenti. ~~Negli ambiti di intervento destinati ad usi prevalentemente residenziali, si applicheranno le disposizioni di cui al successivo punto F).~~ **Le eventuali aree di nuovo impianto, qualora necessarie, sono realizzate rigorosamente in coerenza con i tessuti già edificati.**

C) La manovra perequativa per allestire aree e attrezzature pubbliche

Il Piano Guida **definisce** ~~potrà definire~~ quali spazi e attrezzature assimilare ai servizi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., prendendo spunto anche da quanto emerso dalle proposte e dalle disponibilità emerse dai bandi esplorativi. ~~In questo caso,~~ il Piano Guida ~~potrà definire~~ **definerà pertanto** manovre perequative per acquisire tali aree al patrimonio pubblico, applicando i parametri e le modalità previsti per il polo sportivo ricreativo di Stura; **ossia con una proporzione di cessione gratuita ad uso pubblico per una proporzione di 4/5 della superficie territoriale con un limite minimo complessivo finale di 33.333 mq., fermi restando i limiti di carico insediativo previsti dal presente articolo;** ~~queste manovre perequative non costituiscono variante strutturale al presente PRG fino ad una estensione massima di 5.000 mq di ST delle aree di concentrazione della capacità edificatoria.~~

D) Il ruolo turistico fruitivo

Per incentivare il ruolo turistico fruitivo dell'area, il Piano Guida potrà disporre di una manovra insediativa aggiuntiva, pari a:

- 4.000 mq di SUL per funzioni T1 albergo. Al fine di incentivare l'intervento di soggetti privati alla realizzazione e gestione dell'albergo, il Piano Guida (e ancor prima il bando esplorativo) può assegnare al medesimo soggetto un premio, aggiuntivo, pari a 1.000 mq di SUL residenziale realizzabili solo quando l'albergo sarà già in attività.
- 1.000 mq di SUL per funzioni T2 ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante. Al fine di incentivare l'intervento di soggetti privati alla realizzazione e gestione dell'ostello, il Piano Guida (e ancor prima il bando esplorativo) può assegnare al medesimo soggetto un premio aggiuntivo pari a 500 mq di pubblico esercizio.
- 10.000 mq di ST per funzioni T3 complessi ricettivi all'aperto – campeggi. Una quota della ST può essere assegnata, come attività complementare, all'insediamento dell'ostello e/o a imprese agricole multifunzionali, e, in questo caso, sono ammessi locali di servizio fino ad un max di 100 mq di superficie coperta con altezza massima di 4,00 metri per complesso ricettivo all'aperto. L'organizzazione del campeggio come attrezzatura autonoma dovrà prevedere un minimo del 50% della ST per piazzole e potrà prevedere strutture coperte per locali di servizio all'attività fino a un max di 500 mq di superficie coperta con altezza massima di 4,00 metri.

- Ampliamenti una tantum fino a un max del 30% di ogni insediamento agricolo, per incentivare la costituzione di imprese agricole multifunzionali.

E) archeologia industriale

Per incentivare il recupero, il riuso e la valorizzazione dei manufatti con caratteri architettonici da archeologia industriale **così come individuati in cartografia**, il Piano Guida potrà disporre di una ulteriore manovra insediativa pari a 2.000 mq di SUL da destinare ad attività terziarie e artigianali compatibili con i caratteri e le vocazioni dell'ambito.

F) Edilizia sovvenzionata e convenzionata

~~Il Piano Guida potrà destinare una quota della capacità edificatoria residenziale ad interventi di edilizia sociale, nella misura minima del 25% e massima del 50%. Negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica è ammessa un'altezza massima di 10,00 metri e un numero massimo di tre (3) piani fuori terra.~~

G) I parametri urbanistici ed edilizi

Hmax	Altezza massima	=	7,50 metri nell'edilizia residenziale
		=	10 12,50 metri per attrezzature pubbliche o turistico ricettive
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	2 p.f.t. nell'edilizia residenziale
		=	3 4 p.f.t. per attrezzature pubbliche o turistico ricettive
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
Dc	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
Dz	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 5,00 metri
		=	Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF nelle aree residenziali
		=	Min. 20% di SF nelle aree terziarie
Urbanizzazione primaria		=	Come da progetto di SUE, nel rispetto delle indicazioni di PRG
Aree di cessione		=	15 mq/30mq di SUL di cui: verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL residenziale da incrementare per gli usi non residenziali per la quota standard eccedente

Titolo II° - Zone urbanistiche
Capo V° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI

Art. 59 57 Generalità

1. Comprendono le parti del territorio extraurbano libero o edificato per case sparse e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse strettamente complementari.
2. Il Piano Regolatore Generale norma al fine di un corretto uso delle risorse naturali e produttive:
 - 1 - le destinazioni d'uso proprie e compatibili;
 - 2 - le variazioni di destinazioni d'uso ammesse;
 - 3 - i soggetti titolari del permesso di costruire;
 - 4 - le verifiche di rispondenza alle finalità di P.R.G. degli interventi richiesti;
 - 5 - l'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici per gli interventi di nuova edificazione ed i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 60 58 Destinazioni d'uso ammesse in area agricola normale

1. Nelle aree qualificate dal P.R.G. come "agricole normali", è ammesso destinare i fabbricati – esistenti o da edificare – alle seguenti funzioni:
 - di allevamento aziendale di suini;
 - di allevamento aziendale di bovini, equini ed avicunicoli;
 - di allevamento aziendale di capi minori;
 - di servizio all'attività agricola ed allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, fienili, depositi per mangimi e sementi, ricoveri per macchine ed attrezzi, ricoveri per allevamenti di animali domestici di consumo diretto (pollai, porcili, conigliere, ecc.);
 - di abitazione agricola;
 - di allevamento zootecnico di tipo industriale, limitatamente agli impianti già legittimati con specifico titolo abilitativo al 18 gennaio 1990¹¹, ivi compreso quanto necessario allo svolgimento delle attività zootecniche anche in termini di impianti ed opere accessorie;
 - di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici, forestali dell'azienda agricola singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
 - le serre fisse per colture aziendali;
 - le vasche di accumulo e gli impianti di depurazione di liquami zootecnici, anche se finalizzati alla produzione di energie.
2. Sono altresì ammesse le attività agro-turistiche così come individuate dalla vigente normativa, e strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali domestici quali cani e gatti.

¹¹ data di adozione della variante urbanistica n° ____

3. Sono comunque escluse le attività moleste, inquinanti e rumorose.
4. Gli interventi riguardanti gli allevamenti zootecnici di tipo industriale ed i loro accessori sono sottoposti a permesso di costruire e contributo di costruzione indipendentemente dalla natura dei concessionari.
5. Nelle aree agricole e comunque nelle aree prossime alla viabilità principale, possono essere insediate attività per l'erogazione di gas metano per autotrazione anche se non individuate nelle tavole di P.R.G., purché poste a distanza di sicurezza stabilita dalle disposizioni di legge dalle residenze civili ed agricole. Nelle fasce di rispetto stradale tali strutture possono essere concesse solo a titolo precario.

Art. 61 59 Soggetti titolari del permesso di costruire

1. Per il conseguimento delle finalità di P.R.G., nelle aree produttive agricole, i permessi di costruire verranno rilasciate ai soggetti individuati dalle leggi dello Stato e dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 62 60 Documentazione per la verifica degli interventi in zona agricola

1. Nelle zone produttive agricole la rispondenza tra le finalità del P.R.G. e le richieste per interventi edificatori è sottoposta a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario all'atto della richiesta del permesso di costruire:
 - a) la documentazione comprovante l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
 - b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
 - c) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
 - d) estratto delle cartografie del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
 - e) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale, assetto infrastrutturale previsto, classe di vulnerabilità;
 - f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
 - g) indicazione della forza lavoro dell'azienda, con specificazioni delle giornate lavorative prestate per ogni singolo addetto.
2. L'assentibilità del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento alla destinazione dell'immobile a servizio delle attività agricole e le sanzioni relative; l'atto è trascritto sui registri delle proprietà immobiliari. Tale atto non è dovuto per impianti tecnologici ed interventi fisicamente connessi a fabbricati aziendali preesistenti che prevedano ampliamento di dimensioni inferiori a 20 mq.

Art. 63 61 Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole

1. Edifici di abitazione:

A1) Interventi sull'esistente:

- 1) Gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, sia che si tratti di parti urbane di pregio (residenze padronali) che di parti rustiche, affinché, a lavori compiuti, l'organismo architettonico, pur modificato, presenti inalterate le proprie caratteristiche e la propria valenza ambientale.
- 2) Tali risultati potranno ottenersi anche attraverso la modifica o l'eliminazione di superfetazioni, sovrastrutture e di precedenti inserimenti di elementi eterogenei.
- 3) La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.
- 4) Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, nel limite massimo di 1.200 mc. di volume residenziale. Tale limite è elevato a 1500 mc, quando venga previsto il recupero a fini abitativi dei fabbricati residenziali tradizionali, in deroga dai limiti di cui alla lettera A, comma 1 del art. 72 e subordinatamente alla presentazione dell'atto di cui al comma 2 art. 60 e comma 6 art. 62 delle presenti Norme.
- 5) Gli imprenditori agricoli a titolo principale potranno realizzare il recupero di cui al precedente punto 4), nel limite massimo di 1200 mc., anche qualora le dimensioni dell'azienda non consentano l'asservimento dei terreni, previa corresponsione dei contributi concessori e stipula di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- 6) E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 del medesimo articolo.

A2) Nuovi edifici:

- 1) I nuovi edifici dovranno essere costruiti con l'utilizzazione di tipologie e materiali tradizionali impiegati nelle zone rurali.
 - 2) I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno comunque essere in laterizio .
2. La dislocazione nell'ambito aziendale dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata garantendo la visibilità della parte rustica tradizionale, qualora esistente, nei confronti della più vicina viabilità pubblica e comunque di maggiore accesso pubblico. Tale aspetto dovrà essere dettagliatamente descritto nella relazione illustrativa di corredo alla istanza.

Fabbricati non residenziali:

- 1) I fabbricati non residenziali potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono e andranno a proporre, ricercando la massima coerenza con le tipologie tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali.
- 2) I manti di copertura dovranno preferibilmente essere in laterizio.
- 3) Sono comunque escluse le coperture in fibrocemento.
- 4) Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con intonaco o mattoni a vista con finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata. La piantumazione della dotazione di verde è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 64 62 Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.
2. Per gli interventi relativi alle abitazioni agricole ed ai fabbricati direttamente funzionali alle esigenze delle aziende agricole, gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli allevamenti aziendali di suini, di bovini, di equini e di capi minori i quali non sono reciprocamente cumulabili.
3. Per gli interventi relativi ai fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale ed alle costruzioni rurali per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono né cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in area agricola.
4. Gli indici di densità e i parametri di dimensionamento si intendono riferiti alle colture o alle opere in atto.
5. Gli interventi e le opere in atto fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i., e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 - L.R. n. 56/77 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso.
6. Per la residenza, per gli allevamenti industriali esistenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici, è necessario trascrivere nei pubblici registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori, con gli indici previsti dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse; nel calcolo delle volumetrie edificabili non è consentito l'utilizzo dei terreni già presi in considerazione in precedenti operazioni.
7. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda, salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi o mutamento della destinazione d'uso.

Art. 65 63 Definizione di superficie aziendale

1. La superficie aziendale agricola è costituita dai terreni componenti l'azienda coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento, anche se ubicati in altri Comuni, purché la distanza dal centro aziendale non sia maggiore di chilometri sette, misurata in linea d'aria.

Art. 66 64 Determinazione della produzione aziendale

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali, espresse in "unità foraggiere" (U.F.) risultano così definite:

<i>Unità Foraggiere Producibili per Ettaro</i>	
Mais granella (irriguo)	10.000
Mais granella (asciutto)	6.000
Orzo - segale granella	7.300
Silo mais in coltura principale	15.000
Silo mais in 2° raccolto	10.000
Pastone di mais	9.750
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	6.000
Erbaio e prato irriguo in 2° raccolto	3.200
Prato asciutto	2.500
Prato pascolo	1.500
Alpe	700

Art. 67 65 Conversione del bestiame in "Unità Bovina Adulta" (U.B.A.)

1. La conversione in capi adulti (Unità Bovina Adulta) per la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare e tabella dei pesi vivi, viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggiere (U.F.).
2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

	U.B.A.	Peso (q.li)
Vacche	1,00	5,00
Vitelli scolastrati	0,10	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,30	1,50
Vitelli (6-12 mesi)	0,45	2,30
Vitelli con più di 1 anno : - macello.	0,70	3,80
Vitelli con più di 1 anno : - allevamento	0,60	3,00
Vitelli con più di 2 anni : - macello	0,90	4,80
Vitelli con più di 2 anni : - allevamento	0,75	4,00
Tori e torelli di riproduzione	0,70	5,00
Verri	0,30	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	0,60	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50.per ogni scrofa presente in ciclo	0,80	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	1,50	6,70
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	2,40	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso per ogni capo presente	0,20	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,06	0,30

Ovini	0,10	0,40
Caprini	0,10	0,30
Equini	0,60	4,00
Polli da carne	0,006	1,50 (x100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x100 capi)
Conigli	0,010	1,80 (x100 capi)
Faraone	0,006	1,50 (x100 capi)
Tacchini	0,040	8,00 (x100 capi)

Art. 68 66 Definizione di allevamento aziendale

1. Sono considerati allevamenti aziendali di **bovini** ed **equini** quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.
2. Sono considerati allevamenti **suinicoli** ed **avicunicoli** di tipo aziendale quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento.
3. Sono considerati allevamenti zootecnici aziendali di **ovini** e **caprini** quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento.
4. Gli allevamenti aziendali devono disporre di strutture adeguate allo stoccaggio delle deiezioni animali come stabilito dai competenti organi.

Art. 69 67 Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale

1. La quantità massima di fabbricati per allevamenti aziendali di suini deve essere contenuta entro il limite indicato dai seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:
 - a) **allevamenti a ciclo chiuso**
Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 2,40/q.le
 - b) **allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli**
Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 3,90/q.le
 - c) **allevamenti con solo ingrasso**
Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 1,60/q.le.

Art. 70 68 Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici bovini ed equini di tipo aziendale e avicunicoli

1. Allevamenti bovini ed equini

La quantità massima di fabbricati per stalle deve essere contenuto entro il limite dei seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

- a) stalle a stabulazione fissa
Superficie utile lorda : mq. 2,00/q.le

b1) stalle a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda : mq. 2,00/q.le

b2) stalle a stabulazione libera su cuccette per vacche da latte, comprese la parti aperte e quelle scoperte, sala mungitura ed ogni altro annesso al tipo di impianto

Superficie utile lorda : mq. 3,50/q.le con superficie aperta e/o scoperta non inferiore al 30 %

c) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente

Superficie utile lorda : mq. 1,20/q.le

d) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente

Superficie utile lorda : mq. 1,60/q.le.

2. Allevamenti avicunicoli

La quantità massima di fabbricati deve essere contenuta entro il limite dei seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

Superficie utile lorda : mq. 4,00/q.le.

Art. 71 69 Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (ovini e caprini)

1. Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

S.U. = mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

Art. 72 70 Costruzione di fabbricati di servizio

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola, ivi compresi ~~quelli destinati all'attività agrituristica;~~ quelli destinati, con esclusivo riferimento alle aziende frutticole che dimostrino una superficie aziendale specificatamente destinata a detta coltivazione superiore a 40 ha da almeno cinque anni e che abbiano già esaurito la volumetria di cui all'articolo 74 72, all'accoglienza di personale temporaneo non residente; tale destinazione, se non compresa nel presente articolo, è da considerarsi alla stregua di abitazione agricola; valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

SUL- Superficie Utile Lorda/Superficie Coperta = 85 mq. per ogni ettaro di superficie costituente l'azienda con un massimo di mq. 500 nei casi di cui ~~alla lettera b)~~ **sopra**;

H max = 7,50 metri

Gli interventi di cui ~~alla lettera b)~~ **sopra** sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

rigoroso ossequio alla tipologia rurale ed ai disposti di cui all'articolo ~~63 61~~ **63 61** comma 2 prima linea ed articolo ~~74 72~~ **74 72**;

- stipula di convenzione registrata e trascritta avente i seguenti contenuti
 - impegno all'utilizzo delle strutture esclusivamente nel periodo dal 1° aprile al 15 dicembre;

- utilizzo a titolo gratuito della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le spese gestionali, nel periodo di inutilizzo dal 16 dicembre al 31 marzo di ogni anno; è comunque esplicitamente escluso l'utilizzo, da parte dell'amministrazione comunale, di carattere residenziale;
 - sanzione in caso di utilizzo al di fuori dei termini stabiliti, pari al 50% del valore venale della struttura utilizzata;
2. I sili a trincea (platea e muri di contenimento in calcestruzzo) con muri di contenimento di altezza:
 - inferiore a metri 1,50 non vengono considerati fabbricati di servizio e possono essere edificati a confine;
 - compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 non vengono considerati fabbricati di servizio e possono essere costruiti a confine, ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio stradale;
 - superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.
 3. I silos in elevazione di qualsiasi altezza devono distare dal confine una distanza pari a metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00.
 4. Le vasche fuori terra per accumulo liquame compatibilmente con la fruibilità della struttura, devono essere schermate da cortina vegetale.
 5. E' fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i.

Art. 73 71 Costruzione di serre

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
 - Distanza dai confini = 0,5 H (altezza misurata nel punto più alto della serra).
 - La superficie coperta non potrà superare il 75% dell'area destinata a serra.
2. Dovranno essere previste le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Art. 74 72 Costruzione di abitazioni agricole

1. Per gli interventi riguardanti la costruzione ed ampliamento di abitazioni agricole, sono richiesti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
parametri edilizi:
 - A) dimensione massima della residenza:
H max = 7,00 metri
Vmax ~~di solido emergente~~ **della costruzione** relativo alla destinazione residenziale
= 1.200 mc. per aziende fino a 20 Ha.
= 1.500 mc. per aziende oltre 20 Ha.
 - B) dimensione minima di S.A.U. in proprietà:
 - per imprenditori agricoli a titolo principale

= 2,00 Ha. fino a 1.200 mc.

= 2,50 Ha. oltre 1.200 mc.

- per gli altri soggetti di cui al 3° comma articolo 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i.
= pari alla dimensione minima equivalente come indicato dalla tabella seguente:

C) dimensione minima di S.A.U. aziendale:

	Imprenditore Agricolo a titolo principale	Altri Soggetti
Colture in serra	Ha. 2	Ha. 4
Colture legnose spec.	Ha. 4	Ha. 8
Colture ortive anche a pieno campo	Ha. 6	Ha. 12
Seminativi e prati	Ha. 6	Ha. 12

D) aziende che comprendono terreni in categorie diverse:

la superficie minima viene calcolata secondo i seguenti parametri di conversione:

- 1 Ettaro equivalente = 1 Ha. (colture in serra)
 = 2 Ha. (colture legnose specializzate)
 = 3 Ha. (colture ortive a pieno campo) + (seminativi e prati)

E) dimensionamento:

1. I.f. calcolato come segue:

Colture orticole e floricole specializzate in serra	0,02 mc/mq
Colture legnose specializzate	0,007 mc/mq
Colture ortive anche a pieno campo	0,007 mc/mq
Seminativi e prati	0,007 mc/mq
Capi mantenibili e allevati in azienda	0,10 mc/ore lav. Annue

2. L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione dell'istanza di permesso di costruire.
3. Ai fini dell'applicazione della normativa si possono utilizzare i parametri relativi alle colture orticole e floricole specializzate, quando si tratti di colture in serra fissa.
4. L'edificazione di stalle o serre e la piantumazione delle colture legnose e specializzate dovrà essere precedente o contestuale alla edificazione della residenza.

F) parametri di calcolo

Per l'applicazione degli indici di cui al punto E (allevamenti aziendali) valgono i seguenti:

CAPI	ORE LAVORATIVE ANNUE
Vacche da latte	75
Vacche nutrici	75
Altri bovini	30
Scrofe	38
Suini sotto l'anno	8
Suini sopra l'anno	16
Ovini e caprini sotto l'anno	8
Ovini e caprini sopra l'anno	15
Equini	40
Avicunicoli	0,5

G) specifiche disposizioni

Nel caso preesista l'edificio residenziale gli ampliamenti consentiti in base alla presente normativa, sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute alla lettera a), comma 6 art. 22 delle presenti NTA;
- nel caso in cui l'edificio non sia sottoposto ad alcun intervento conservativo, l'ampliamento potrà avvenire in corpi separati purché prospicienti l'area cortiliva;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione in corpi separati, dovranno essere contestuali agli interventi conservativi sugli edifici esistenti.

Art. 75 73 strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali domestici (cani, gatti)

1. Negli insediamenti rurali esistenti, **considerati tali qualora in presenza di un edificio preesistente, originariamente adibito ad attività rurale e comunque non funzionalmente o giuridicamente ricondotto ad uso civile,** è ammessa la nuova costruzione di strutture destinate ad attività di allevamento, addestramento e pensione di cani.

2. tali strutture dovranno essere amovibili e potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	=	1 Ettaro
SUL	Superficie da attrezzare per l'attività	=	0,10 mq/mq di SF, fino a un massimo di 1.000
Hmax	Altezza massima	=	3,00 metri per le strutture di ricovero
Dc	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri per le strutture di ricovero = 5,00 metri per i paddock a cielo aperto
Dz	Distanza confini di zona	=	10,00 metri per le strutture di ricovero = 5,00 metri per i paddock a cielo aperto
D	Distanza da edifici	=	10,00 metri
Ds	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	minimo 20,00 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza all'attività	=	Min. 100% dell'area attrezzata per l'attività

3. Tali strutture dovranno rispettare una distanza minima di 500 metri dalle aree urbanizzate e da urbanizzare nel centro capoluogo di 300 metri dalle aree urbanizzate e da urbanizzare nei centri frazionali e di 50 metri da altre residenze sparse.

4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con il quale il soggetto titolare dell'intervento si impegna alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola.

Art. 76 74 Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale

1. Per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed i soggetti ad essi equiparati, sono assentibili i seguenti interventi:
 - a) per aziende di almeno 1 Ha in proprietà, costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti non superiori a 10 U.B.A. o ampliamento degli esistenti non superiore al 10% della SUL.
 - b) nuova costruzione o ampliamento di fabbricati di servizio sino a 100 mq. di superficie utile ottenibile al netto dell'esistente, per aziende di almeno 1 Ha. in proprietà.
 - c) ampliamento del 50% del volume residenziale esistente per un max di 700 mc. ottenibili a fine intervento, **e comunque** entro i limiti **di cui al comma 12 dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.** Nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute alla lettera a), comma 6 art. 22 delle presenti NTA.”.
2. Per i soggetti diversi da quelli di cui al comma 1 precedente, sono assentibili i seguenti interventi:
 - a) **È ammessa la** variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione extragricola, nei casi previsti all'art. 25, L.R. n. 56/77 e s.m.i., nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G., nei casi di edifici **tradizionali** abbandonati **ed esterni ad aziende agricole attive** e non più utilizzati come residenze rurali (abitazioni coloniche), per l'intero volume propriamente residenziale.

Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, formanti un unico corpo con la parte civile, con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, qualora l'intervento riguardi l'intero complesso edilizio aziendale originario; nel caso in cui l'intervento determini un aumento di unità abitative o riguardi unità immobiliare frazionata in data successiva alla adozione del presente Piano (18 Gennaio 2006) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

 - I.f. : 0,5 mc./mq.
 - Rc : 20%
 - V minimo per ogni unità immobiliare: quello esistente ovvero 450 mc.
 - E' sempre consentito l'intervento volto alla creazione di un numero unità immobiliari non superiori a due per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela fino al 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al doppio del valore venale della volumetria realizzata oggetto di deroga; le modalità rispetto alla applicazione della sanzione sono riportate all'interno del predetto atto unilaterale.

L'utilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti rientra nel conteggio dei volumi in ampliamento.

Tale recupero è consentito in subordine all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico abaco per il recupero dei fabbricati rurali.

E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 art. 61.

I fabbricati residenziali edificati per uso extragricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U. potranno essere ampliati in aderenza con il fabbricato principale nel rispetto di ognuno dei seguenti limiti:

- volume massimo a fine intervento 750 mc; tale volume può essere aumentato fino a un massimo complessivo di 900 mc., senza obbligo di aderenza con il fabbricato principale, per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela di 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al triplo del valore venale della volumetria realizzata in esubero rispetto ai 750 mc. ;
- superficie coperta massima **a fine intervento complessiva sul fondo** 300 mq
- 20% del volume residenziale (50% del volume residenziale per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare);
- indice fondiario di 1,2 mc./mq
- rapporto di copertura di 0,5 mq/mq
- contestuale riqualificazione dell'intero fabbricato e dell'area circostante, in sintonia con la realtà tipologica limitrofa più qualificante

Il requisito di edificazione per uso extragricolo sarà verificato sulla scorta dell'originario provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50.

Per tutti gli interventi ammissibili dovranno essere cedute aree per servizi pubblici, secondo quanto previsto dalle presenti norme per singolo uso così come stabilito dall'articolo **105 103** delle presenti norme.

- b) variazione di destinazione d'uso a destinazione T1 "Alberghi" e T5 "Esercizio pubblico" (limitatamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A ex legge 287/1991), dei fabbricati cartograficamente individuati come soggetti a "restauro scientifico" e "risanamento conservativo"; è fatto salvo il reperimento obbligatorio in situ degli standards e, in caso di assenza di sistemi a rete, la dotazione dei servizi dovrà essere realizzata in forma diretta ed autonoma in conformità alle normative di settore. L'area di intervento dovrà essere servita da viabilità di accesso pubblica o asservita tale, con caratteristiche dimensionali che contemperino il rispetto del contesto ambientale con il volume di traffico generato dall'intervento.

- c) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso e con espressa esclusione degli ulteriori interventi.
- d) in presenza di fabbricato principale, l'esecuzione di fabbricati per autorimesse, ricovero cavalli da equitazione, ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti indici:

SUL max (Superficie Utile Lorda) - Sc (superficie coperta) max	10 mq./100 mc.di.vol. res.
Altezza massima misurata all'imposta del tetto	3,50 m.
Superficie coperta massima	60 mq.
Volume massimo complessivo di solido emergente sul fondo	1.200 mc.
Superficie massima coperta complessiva sul fondo	300 mq.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 fatta salva l'applicazione della specifica normativa sanitaria per la realizzazione delle stalle.

- e) Le attività produttive, terziarie e commerciali **legittimamente** esistenti al 3 settembre 1996 **ed individuate cartograficamente quali edifici produttivi incongrui in area agricola**, purché non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, sono confermate. ~~Per le attività commerciali è preclusa la modifica di tipologia di struttura distributiva come definita dall'art. 8 D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114", pubbl. sul B.U.R.P. n. 46 del 18.11.1999 e riportata nella tabella di cui alla disciplina dell'uso C1 vendita al dettaglio.~~

Ulteriori aumenti saranno ammessi nella misura pari al 50% delle Superfici Utili Lorde delle strutture esistenti alla medesima data, con riferimento alla destinazione d'uso esistente legittimata; il mutamento d'uso **delle superfici incongrue esistente all'adozione delle presenti norme** è consentito ~~qualora comporti la riduzione della quota di standards correlati~~ **esclusivamente per la riconversione del fabbricato all'uso residenziale.**

Qualora sia stata utilizzata la predetta facoltà di ampliamento del 50% dell'attività produttiva esistente il mutamento d'uso a residenza è assentito solo decorsi 10 anni dalla fine lavori ad essa correlata.

Potranno inoltre essere destinate alle suddette attività produttive e terziarie **commerciali** le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse almeno da tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero.

Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura. Qualora nell'ambito aziendale siano presenti volumi non tradizionali, sarà ammissibile la loro sostituzione per ospitare le attività produttive commerciali e terziarie esistenti al 3 settembre 1996, con un nuovo organismo. In

tal caso il nuovo volume dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'impiego di materiali rispondenti ai criteri di idoneo inserimento nel contesto ambientale rurale.

La quantità di superficie utile lorda complessiva ricavabile dalla somma di quelle esistenti e di quelle realizzabili in base alle precedenti opportunità (ampliamento ammesso, recupero delle parti rustiche esistenti ammesse, nuovo organismo) dovrà rispettare i seguenti indici:

Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
SUL totale massima per l'attività produttiva	1.500 mq
SUL totale massima per l'attività terziaria commerciale	250 mq

- f) costruzione di fabbricati uso deposito attrezzi agricoli su terreni liberi da edificazione secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Per fondi in proprietà di superficie fino a 3.810 mq (una giornata piemontese):

Superficie minima del fondo	1.000 mq in proprietà
Rapporto di copertura	85 mq/Ha del fondo in proprietà
Superficie Coperta massima	20 mq
H max	2,50 metri alla gronda
Il materiale esterno dovrà essere in legno	
La copertura dovrà essere in laterizio, legno o tegole canadesi	

- b) Per fondi in proprietà maggiori di 3.810 mq. (una giornata piemontese) si applicano integralmente i parametri dell'articolo 70.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad atto, registrato e trascritto, di vincolo al mantenimento d'uso alla destinazione agricola.

- g) La norma si applica anche nelle zone di rispetto dell'abitato.

Art. 77 75 Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche

1. Per impianti di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli derivanti dalle relative attività aziendali, di imprenditori agricoli singoli od associati e l'attività rientri fra quelle indicate all'articolo 2135 del Codice Civile, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Lotto minimo	2.000 mq
Uf = indice di fabbricabilità	0,40 mq/mq compreso un alloggio per il conduttore o il custode di superficie utile lorda max di mq.180
Dc = distanza minima dai confini	5,00 metri
VL = visuale libera	0,50
Parcheggi privati di pertinenza	50% della SUL
La quantità dei prodotti agricoli extraziendali non deve superare il 50% del quantitativo complessivo dei prodotti trattati	

Art. 78 76 Costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta liquami

1. Devono essere idoneamente impermeabilizzate; l'intervento è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dal *Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L.*, che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene

2. I progetti relativi dovranno essere accompagnati da dettagliata relazione, relativamente al programma tecnologico adottato, alla trasformazione chimico/biologica delle sostanze organiche ed al destino finale degli effluenti.
3. Gli impianti dovranno essere convenientemente recintati e circondati da cortine alberate, secondo le prescrizioni specifiche del *Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L.*

Art. 79 77 Ampliamento di allevamenti industriali: suini, bovini ed equini, ovini, caprini ed avicunicoli, anche in termini di impianti ed opere accessorie

1. Gli allevamenti industriali legittimati con specifico titolo abilitativo hanno la facoltà di ampliarsi, sotto l'osservanza dei seguenti parametri:

Lotto minimo	5.000 mq
Uf = indice di fabbricabilità	0,40 mq/mq compreso un alloggio per il conduttore o il custode
SUL residenziale massima	150 mq di SUL fino a 500 U.B.A. 200 mq di SUL fino a 1.000 U.B.A. 250 mq di SUL fino a 1.500 U.B.A.
Parcheggi privati di pertinenza	5% della Sf asservita

2. Il progetto di ampliamento deve contenere la dettagliata previsione, relativa alle modalità di trattamento e successivo smaltimento od utilizzazione agronomica, delle deiezioni animali, che l'Autorità Comunale valuterà ed accetterà solo a seguito di parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L.
3. I terreni potranno anche essere ubicati fuori Comune, ma distanti non più di 7 Km. dal centro aziendale.

Art. 80 78 Matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola

1. Negli interventi in territorio agricolo, compreso il mutamento di tipo di allevamento, è necessario rispettare le seguenti distanze, nel rispetto delle distanze minime dalla viabilità:

DISTANZE DA (in mt.)						
TIPO DI INTERVENTI	Confini privati D1 ⁽¹⁾	Residenza conduttore D2	Altre residenze sparse D3 ⁽⁴⁾	Centro frazionale D4	Urbano capoluogo D5	Ricreative alberghiere Camping D6
Abitazioni agricole	5		10			10
Fabbricati di servizio	5		10			10
Serre fisse	0,50 H					
Allevamento aziendale di suini ed accessori connessi						
Ampliamento	5	Esistente	100 ⁽³⁾	300 ⁽⁵⁾	500	Esistente
Nuovo impianto	5	30	200 ⁽³⁾	500	1.000	500
Allevamento aziendale di bovini – equini ed accessori connessi						
Ampliamento	5	Esistente	Esistente	Esistente	150	Esistente
Nuovo impianto	5	30	50	150	500	150
Allevamento aziendale capi minori ed accessori connessi						

Ampliamento	5	Esistente	Esistente	Esistente	150	Esistente
nuovo impianto	5	30	30	100	300	30
Fabbricati ed impianti per allevamenti industriali ed accessori connessi: Ampliamento	5	Esistente	100	300	1.000 ⁽²⁾	Esistente
Costruzione silos in elevazione	0,50 H, minimo m.5.00	-	-	-	-	-
Costruzione silos a trincea con altezza inferiore o uguale a 2,00 metri	A confine	-	-	-	-	-
Costruzione silos a trincea con altezza superiore a 2,00 metri	5	-	-	-	-	-

ESISTENTE : vale la distanza esistente, se inferiore ai valori previsti per il nuovo impianto

AMPLIAMENTO : si intende anche in corpi separati fisicamente dai volumi esistenti, ma prossimi ai volumi ad analoga destinazione.

La trasformazione degli allevamenti aziendali di bovini, esistenti al 3 settembre 1996¹², in allevamenti aziendali di suini, è soggetta alle stesse distanze indicate per l'ampliamento degli allevamenti suini.

La trasformazione degli allevamenti aziendali di bovini, esistenti al 3 settembre 1996¹³, in allevamenti aziendali di capi minori, è soggetta alle stesse distanze indicate per l'ampliamento degli allevamenti di capi minori

Le distanze previste per letamaie, impianti di depurazione e vasche di accumulo a cielo aperto soggiacciono alle identiche distanze del fabbricato principale a cui sono prelese.

- (1) Può valere distanza inferiore, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietari confinante, registrato e trascritto;
- (2) Per gli allevamenti industriali di bovini ed equini, esistenti al 29 giugno 1983¹⁴: 300 mt.
- (3) Nel caso di impianti su lettiera permanente, con produzione esclusiva di letame palabile, le distanze sono ridotte del 50%;
- (4) Può valere distanza inferiore, con un minimo di m. 30, purché venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto del proprietario interessato da tale fascia di rispetto.
- (5) Il progetto di Piano recepisce la previgente distanza di 150 m. per un arco temporale limitato e con riferimento ad impianti di limitata entità; le istanze volte alla realizzazione di impianti di allevamento saranno quindi assentibili qualora:
 - a. siano presentate in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro mesi sei dall'approvazione del presente PRG;
 - b. sia dimostrato che il numero di capi effettivi del centro aziendale, dimostrabili dal registro A.S.L., non superi le 2.000 unità a fine intervento;
 - c. non sia possibile, nell'ambito del centro aziendale, la localizzazione dell'impianto in ossequio alla distanza di 300 mt.;

D5 = Zona urbana costituita dalle destinazioni residenziali, produttive artigianali industriali e terziarie, servizi (scolastici, civili, religiosi, per attrezzature di interesse generale) contenute nella cartografia di P.R.G.

¹² data di adozione definitiva (I^a ver) della variante urbanistica n° 6

¹³ data di adozione della variante urbanistica n° ____

¹⁴ data di adozione preliminare del Piano Regolatore Generale "Baldini";

2. Distanze maggiori di quanto previsto nel presente articolo possono essere comunque previste in sede di Regolamento di Igiene.
3. Sono comunque fatte salve le prescrizioni delle vigenti disposizioni legislative di carattere igienico sanitario.

Aree agricole speciali

Art. 81 79 Aziende agricole nei centri frazionali

1. Nelle aree dei centri frazionali eventuali centri aziendali esistenti possono mantenere la loro attività ed intervenire sulle proprie strutture solo con interventi manutentivi e di ristrutturazione. È ammesso, inoltre, l'ampliamento di fabbricati di servizi e di stalle per bovini con produzione di letame tradizionale nella misura del 20%.

Art. 82 80 Aree agricole speciali per impianti produttivi ed attrezzature tecniche connesse all'attività agricola (E1)

1. Il P.R.G. individua nelle tavole di zonizzazione le aree specificatamente destinate alla realizzazione di impianti produttivi e attrezzature tecniche destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
2. Si applicano i seguenti parametri e indici:
 - Sup. max ad abitazione = 50% della S.U. tot. con un max. di 150 mq.;
 - Aree di cessione per opere di urbanizzazione o convenzionate ad uso pubblico = 10% di S.f.

Uf = indice di fabbricabilità	0,90 mq/mq di Sf
Rc = rapporto di copertura	0,60 mq/mq di Sf
Hmax = altezza massima	10,00 metri o quella esistente se superiore
Dc = distanza minima dai confini	5,00 metri
Ds = distanza minima dalle strade pubbliche	10,00 metri
VL = visuale libera	0,50
Alloggio del conduttore o del custode	Come per le aree artigianali, con un max di 150 mq di SUL
Aree di cessione	10% di SfA

3. Gli interventi previsti, ~~qualora non riconducibili alle disposizioni di cui agli articoli da 56 ad 84,~~ **non configurandosi in funzione della conduzione del fondo,** saranno onerosi ed assoggettati all'obbligo della cessione aree per opere di urbanizzazione, a prescindere dai soggetti giuridici che intervengono.
4. Nell'area E1 in località Loreto dovrà essere prevista una fascia alberata al confine con l'area polifunzionale e sono escluse attività e processi produttivi molesti e inquinanti nonché tipologie incompatibili con le attigue zone polifunzionali.
5. Nell'area E1 in località Boschetti dovrà essere prevista un'idonea protezione per il Rivo S. Giacomo.

Art. 83 81 Ambito della Campagna Parco di San Lorenzo,—e della Regione Sant’Anna e della Cascina Monastero

1. Tali aree, individuate come le aree di stretta pertinenza funzionale e visiva delle zone d'acqua, sono suscettibili di sviluppo a parco attraverso la progettazione urbanistica esecutiva delle penetrazioni pubbliche, delle aree di sosta e ristoro e di eventuali oasi naturalistiche e faunistiche integrate con il mantenimento delle attività agricole.
2. Nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo si applicano per intero i disposti previsti al titolo II° capo V° della presente normativa.
3. Le zone d'acqua dei "laghi di San Lorenzo", e della Regione Sant’Anna e della Cascina Monastero sono individuate dal P.R.G. vigente.
4. La presente variante intende migliorare le peculiarità naturalistiche - ambientali, attraverso l'ampliamento dell'area di protezione alle prescrizioni di seguito indicate:
 - sull'area di protezione sono ammesse le normali attività agricole, ma è vietata l'edificazione di ogni tipo.
 - sull'area di protezione è ammessa la realizzazione in precario di capanni per l’osservazione avifaunistica congruenti con le peculiarità del sito e la destinazione;
 - per la sola Area di San Lorenzo è ammessa inoltre l'attività ippica e, la conseguente edificazione, fatto salvo il rispetto delle limitazioni dell’art.29, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., delle strutture strettamente necessarie al suo svolgimento: scuderia, deposito foraggi, magazzini, selleria, mascalcia nei limiti massimi di 200 mq. di superficie coperta e previo l'utilizzo di materiale esterno in legno e copertura in laterizio, legno o tegole canadesi.
5. Sugli edifici esistenti nell’ambito della campagna parco di San Lorenzo è ammesso l'intervento di recupero attraverso la "manutenzione ordinaria" o il "restauro e risanamento conservativo". E' ammesso inoltre l'ampliamento *una tantum* in adiacenza e coerenza architettonica con il volume esistente, volto alla ricomposizione planovolumetrica, secondo i seguenti parametri:

	Superficie utile lorda in ampliamento	=	2.600 mq.
Hmax	Altezza massima	=	12,50 metri o superiore se esistente
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	=	10,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	=	10,00 metri per i volumi principali
D	Distanza minima tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
VL	Indice di visuale libera	=	1,0 H
Vp	Verde privato	=	500% della SUL in ampliamento al lordo dell’esistente
	Destinazione d’uso ammissibile:	=	S5

Art. 84 82 Area per il rimessaggio "camper" e “roulotte” (E3)

1. Il P.R.G. individua le aree destinate al rimessaggio di "camper" e "roulotte".
In tali aree si interviene attraverso S.U.E., nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il deposito dei "camper" e delle "roulotte", non potrà essere a cielo aperto, ma con protezione a mezzo di tettoia con struttura in acciaio o legno lamellare, aperte sui quattro lati.
 - L'area coperta, calcolata sulle superfici di copertura delle tettoie e delle altre strutture di pertinenza dell'impianto, deve essere contenuto nel rapporto di 0,5 mq./mq.
 - Dovrà essere lasciata una quota "a verde privato vincolato" non inferiore al 30% della superficie territoriale.
 - I limiti esterni dell'intera area dovranno essere piantumati con essenze idonee a costituire una cortina verde continua, in grado di occultare le strutture.
 - La recinzione potrà essere a parete cieca, ma in tale caso, la piantumazione di cui al punto precedente, dovrà essere posta all'esterno della recinzione medesima.
 - Area da cedere o convenzionare ad uso pubblico, 10% di S.F.
2. La distanza della recinzione dal canale è di mt. 5,00 dal limite della sponda.
3. La distanza di edificazione delle tettoie deve rispettare il successivo articolo 97.

Titolo III° - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Sostenibilità ambientale degli insediamenti

Art. 85 83 Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni

1. L'allacciamento alle reti fognarie dovrà avvenire nel punto ritenuto idoneo a garantire lo scarico, secondo le indicazioni del Dipartimento Lavori Pubblici, in posizione anche esterna al comparto, con standard idonei a garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente con dimensionamento calcolato rispetto alla necessità di smaltimento calcolata anche tenendo conto delle necessità generali della rete. Se necessario, il Dipartimento Lavori Pubblici potrà richiedere ai soggetti attuatori il rifacimento di alcuni tratti di rete generale, che garantiscano una volta eseguiti il corretto funzionamento della rete fognaria connessa all'intervento e della zona in genere.
2. Negli interventi rilevanti per gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli, l'organizzazione e il dimensionamento delle reti di raccolta e deflusso delle acque bianche dovranno essere calcolati tenendo a riferimento una quantità di pioggia pari ad un tempo statistico di ritorno almeno decennale con curva di tipo Chicago e considerando la superficie scolante impermeabile.
3. Per quantificare la superficie impermeabile dovrà essere prodotta un'apposita planimetria delle superfici edificate e pavimentate o pavimentabili nel tempo, considerando il 100% delle superfici impermeabili quali le superfici edificate, i pedonali, gli asfalti e le pavimentazioni in genere, al netto delle pavimentazioni e delle superfici drenanti o parzialmente drenanti che andranno computate in proporzione alla effettiva capacità drenante del materiale e della tecnologia utilizzata o, in alternativa, computate al 50% della loro estensione.
4. Il sistema di raccolta e deflusso delle acque bianche, computato nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti, dovrà prevedere soluzioni tecniche idonee a garantire una immissione nella rete pubblica non superiore a 20 litri/secondo per ogni ettaro di superficie impermeabile. La restante quota, eccedente l'immissione massima ammessa nella rete pubblica (fognaria o nelle acque superficiali della rete canalizza), dovrà essere temporaneamente raccolta nell'ambito dell'area di intervento o nelle immediate vicinanze se il Dipartimento Lavori Pubblici lo considera migliorativo. Le soluzioni atte a trattenere la quota eccedente dovranno essere predisposte a carico dei soggetti attuatori dell'intervento, invasando le acque meteoriche in vasche volano aperte o chiuse. Le vasche volano aperte, ricavate con abbassamento del piano di campagna, dovranno preferibilmente avere scarico naturale e potranno essere realizzate anche utilizzando le aree destinate a verde privato o pubblico se eccedente lo standard minimo di legge, a condizione che siano adeguatamente segnalate, che non sia compromessa la sicurezza dei cittadini e che siano adottate le soluzioni di cui all'ultimo comma del presente articolo. Le vasche volano chiuse

dovranno avere preferibilmente scarico mediante elettropompa posta in azione con dispositivo automatico e con ritardo rispetto all'evento meteorico.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano:
 - negli interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata;
 - negli interventi diretti di nuova edificazione in lotti liberi con SF superiore a 5.000 mq;
 - negli interventi diretti di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione generale, di ampliamento o nuova edificazione in cui la superficie di intervento è superiore a 2.000 mq di SUL.
6. In considerazione dei carichi inquinanti raccolti e trasportati dalla prima pioggia, negli interventi di cui al comma precedente che ricadono in zone produttive il sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche dovrà prevedere soluzioni atte ad avviare alla depurazione i primi 5 millimetri di pioggia. L'immissione nella rete fognaria di tali scarichi dovrà rispettare le disposizioni di cui al primo comma del presente articolo e dovrà avvenire preferibilmente in tempi differiti rispetto all'evento meteorico; in alternativa, la soluzione dovrà essere valutata caso per caso dal Dipartimento Lavori Pubblici, limitando l'immissione nella rete pubblica ad un massimo di 1 litro/secondo per ogni ettaro di superficie impermeabile. In alcuni casi, l'obbligo di depurazione della prima pioggia potrà essere assolto mediante l'installazione di appositi disoleatori.

Art. 86 84 Insediamenti nelle aree rurali non servite dalla rete fognaria

1. Nelle aree dello spazio rurale non servite dalla rete fognaria, le acque nere devono essere immesse nella rete canalizia dopo aver preso tutte le precauzioni per garantire adeguati trattamenti e ridurre al minimo le possibilità di incidente.
2. Le attività produttive e gli allevamenti insediati in territorio agricolo dovranno rispettare le normative vigenti in materia.
3. Gli insediamenti residenziali fino a due alloggi o 10 abitanti equivalenti, per un corretto trattamento delle acque nere dovranno utilizzare fossa imhoff per i reflui da servizi igienici e vasca condensa grassi per i reflui delle cucine.
4. Gli insediamenti residenziali con carico urbanistico maggiore, per un corretto trattamento delle acque nere dovranno utilizzare, in ordine di preferenza:
 - impianto di fitodepurazione, con deflusso orizzontale (da dimensionare con almeno 5 mq per abitante equivalente) o con deflusso verticale (da dimensionare con almeno 2,50 mq abitante equivalente). L'ingresso dei reflui al letto di fitodepurazione dovrà essere preceduto da fossa imhoff per i reflui da servizi igienici e vasca condensa grassi per i reflui da cucina.
 - impianto ad ossidazione totale. L'impianto dovrà essere adeguatamente dimensionato in funzione degli abitanti equivalenti ed essere abbinato ad una vasca di condensa grassi per i reflui della cucina; inoltre, dovrà essere garantita una corretta manutenzione nel tempo.
5. Negli interventi edilizi successivi alla data di adozione del presente PRG la documentazione prevista dovrà essere integrata da elaborati grafici e descrittivi relativi alle soluzioni in essere e, se

del caso, da realizzare, per garantire la sostenibilità ambientale degli scarichi, nel rispetto delle normative vigenti in materia e di quelle dettate dal presente PRG.

6. I disposti di cui al comma 4 e 5 entrano in vigore a seguito dell'approvazione di regolamento volto a normare gli impianti di fitodepurazione e comunque non oltre la data di approvazione del Piano.

Reti ecologiche

Art. 87 85 La rete ecologica

1. Il PRG, nello schema di assetto strategico strutturale del progetto di sviluppo per la città di Fossano nonché nella carta della Rete Ecologica¹⁵, riconosce come riferimenti per allestire una Rete Ecologica:
 - il corridoio di rilievo territoriale del fiume Stura (e torrente Veglia), e del torrente Mellea;
 - la rete dei corsi d'acqua minori;
 - il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree;
 - i soprassuoli forestali e le frange boscate;
 - l'oasi di san Lorenzo;
 - la campagna parco di Stura;
 - la zona d'acqua della Regione Sant'Anna **e Cascina Monastero**.
2. Negli interventi urbanistici, edilizi e di trasformazione del paesaggio urbano e agro-vegetazionale, non è ammesso compromettere o impoverire il valore naturalistico-ambientale e la dotazione vegetazionale degli ambienti e degli elementi di riferimento per la Rete Ecologica di Fossano, anche in considerazione degli esiti emersi dal bilancio dell'evoluzione dei paesaggi agro vegetazionale nell'ultimo cinquantennio, che ha visto una significativa riduzione della biodiversità¹⁶. Nei casi, eccezionali, in cui fosse necessario abbattere, compromettere o ridurre ambienti o elementi di cui al comma precedente, per motivi di sicurezza idraulica, di adeguamento a normative di sicurezza o per causa di forza maggiore, l'intervento è subordinato ad interventi compensativi pari ad almeno due volte l'estensione e la massa vegetazionale degli ambienti compromessi o abbattuti. La localizzazione ed i caratteri dell'intervento saranno da concordare con il Dipartimento Lavori Pubblici; l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne aree ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti infrastrutture. La convenzione che dovrà disciplinare l'intervento di compensazione, dovrà garantire un corretto attecchimento e crescita al termine di tre anni di idonea gestione/manutenzione, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento di compensazione e dovrà definire sanzioni da applicare se al termine dei tre anni si renderanno necessari interventi di ripiantumazione.

¹⁵ Vedi analisi agro-vegetazionale

¹⁶ Gli ambienti naturali e paraturali o naturaliformi hanno subito una riduzione del 44% pari a circa 190 Ettari scomparsi, mentre il sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree ha subito una riduzione del 86% pari a circa 1.240 km scomparsi.

3. L'Amministrazione Comunale di concerto con la Provincia di Cuneo provvederà a definire programmi di valorizzazione dei corridoi ecologici di Stura e Mellea, prestando particolare attenzione:
 - a potenziare la dotazione arborea ed arbustiva e ad aumentare la biodiversità negli ambiti di pertinenza paesistico ambientale della Stura, del Veglia e del Mellea;
 - ad incentivare in prossimità dei corridoi ecologici, compatibilmente con le norme di zona, l'insediamento di attività agrituristiche e di servizi ambientali in campo turistico;
 - ad allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale e il tempo libero raccordandoli, a scala locale, con quelli interni all'ambito della campagna parco di Stura e, a scala territoriale, con quelli programmati nei territori limitrofi sia in direzione Cuneo che in direzione Alba/Bra;
 - a identificare gli allevamenti specialistici posti in prossimità dei corridoi ecologici per i quali è opportuno incentivare il loro trasferimento in ambiti a minor valenza ambientale.
4. L'Amministrazione Comunale provvederà a definire, di concerto con i soggetti pubblici e privati interessati, alle associazioni di categoria agricole a quelle ambientaliste, un Piano della Rete Ecologica Locale, prestando particolare attenzione a:
 - allestire un sistema di connessioni tra i corridoi ecologici di rilievo territoriale e i nodi della rete rappresentati dall'oasi di San Lorenzo, dalla campagna parco, dai parchi urbani e di quartiere e dai cunei agricoli;
 - qualificare le direttrici della rete dei corsi d'acqua minori;
 - potenziare la dotazione di filari, siepi e cortine arboree negli ambiti connettivi di interesse ecologico ambientale, nelle aree di potenziamento della rete ecologica e negli ambiti di discontinuità e di frammentazione ambientale.
 - allestire percorsi attrezzati per la fruizione ambientale il tempo libero, con riguardo alle connessioni tra il centro capoluogo, i centri frazionali, i corridoi ecologici di rilievo territoriale e l'oasi di San Lorenzo.
5. L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre ricercare sinergie tra le potenzialità e le opportunità offerte dalle politiche di allestimento della Rete Ecologica e gli obiettivi da perseguire in materia di qualificazione e diversificazione della economia rurale, con riguardo alle produzioni tipiche, ai servizi ambientali in campo fruitivo e per il turismo enogastronomico.

Art. 88 86 La dotazione arborea e arbustiva dello spazio rurale produttivo

1. Nelle aziende site in aree a destinazione agricola, a seguito di qualsiasi intervento edilizio, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici, della ristrutturazione edilizia, dell'ampliamento inferiore a 25 mq. di superficie coperta e/o di superficie utile lorda, occorrerà procedere alla piantumazione *una tantum* di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al due per cento (2 %) Superficie -aziendale di cui all'articolo 63 limitatamente alla quota in proprietà ed insistente sul territorio comunale, applicando i criteri e i parametri di cui all'ottavo comma.

2. Nel solo caso in cui il fondo sia coltivato almeno all'80% della superficie aziendale destinata a coltivazione, a frutteto o vigneto specializzato o altre colture arboree specializzate la quantità di area di piantumazione sarà ridotta all'uno per cento (1%) della Superficie aziendale descritta nel comma precedente.
3. Tutte le aree o fasce di piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere reperite all'esterno del perimetro dell'insediamento rurale, dovranno estendersi preferibilmente lungo il confine del fondo o lungo i corsi d'acqua, e saranno da concordare con il Dipartimento Lavori Pubblici.
4. Le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo essenze autoctone o naturalizzate.
5. Le eventuali aree già piantumate o i singoli esemplari arborei ed arbustivi potranno essere portate a deduzione della quota di cui sopra, con l'esclusione della dotazione arborea ed arbustiva dell'area di pertinenza del perimetro dell'insediamento rurale e delle quinte arboree piantumate per mascherare impianti o manufatti.
6. Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere reperita una sola volta nell'arco di validità delle presenti norme anche se gli interventi sono più di uno e dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio ammesso. All'intervento successivo sarà sufficiente dimostrare l'esistenza della dotazione arborea.
7. La nuova piantumazione dovrà ispirarsi alla più accurata progettazione ambientale in relazione soprattutto alle preesistenze sul fondo in oggetto o sulle aree confinanti e sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:
 - privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi prevedendo il loro equilibrato incremento;
 - ispirarsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle nostre zone, quali parchi padronali, piantate alberate, filari arborei od arbustivi ecc.;
 - escludere gli impianti arborei o arbustivi monospecifici con finalità economiche quali vigneti, pioppeti, frutteti ecc.;
 - formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, di canali o in confine con altri fondi.
8. Il numero delle piante da porre a dimora sarà determinato e specificato in relazione allo sviluppo definitivo della chioma e alla quantità di spazio che la stessa richiederà proiettata a terra, come indicato nella successiva, non esaustiva, lista delle essenze autoctone o naturalizzate e dei metri quadrati di ingombro di ogni essenza da calcolare al fine della determinazione delle aree di nuova piantumazione per altre specie arboree o arbustive non comprese si opererà con criteri di analogia. In ogni caso, la dotazione di nuove alberature dovrà essere costituita per almeno i due terzi da essenze arboree.

Lista delle essenze arboree autoctone o naturalizzate	sviluppo definitivo della chioma in mq.
Acer campestre (acero campestre)	60 mq
Alnus glutinosa (ontano)	60 mq
Celtis australis (bagolaro)	80 mq

Carpinus betulus (carpino bianco)	60 mq
Cercis siliquastrum (albero di giuda)	60 mq
Fraxinus oxycarpa (frassino meridionale)	60 mq
Fraxinus ornus (orniello)	60 mq
Fraxinus excelsior (frassino comune)	80 mq
Juglans regia (noce nostrano)	60 mq
Malus sylvestris (melo selvatico)	30 mq
Morus alba (gelso bianco)	60 mq
Morus nigra (gelso nero)	60 mq
Pyrus pyraister (pero selvatico)	30 mq
Populus tremula (pioppo tremulo)	60 mq
Prunus avium (ciliegio)	60 mq
Populus alba (pioppo bianco)	80 mq
Populus candensisi (pioppo ibrido)	80 mq
Populus nigra (pioppo nero)	80 mq
Populus nigra var. italica (pioppo cipressino)	30 mq
Quercus pedunculata (farnia)	80 mq
Quercus petraea (rovere)	80 mq
Quercus pubescens (roverella)	60 mq
Sorbus domestica (sorbo domestico)	30 mq
Salix alba (salice bianco)	60 mq
Salix babilonica (salice piangente)	60 mq
Ulmus campestris (olmo campestre)	60 mq
Ulmus minor (olmo minore)	60 mq
Ulmus pumilia (olmo siberiano)	60 mq
Tilia platyphyllos (tiglio)	80 mq
Alberi da frutto	30 mq

Lista delle essenze arbustive perimetrali e da macchia	sviluppo per metro lineare di siepe
Acer cmpestre (acero campestre)	10 mq
Buxus sempervirens (Bosso)	10 mq
Carpinus betulus (carpino bianco)	10 mq
Colutea arborescens (Vesicaria)	10 mq
Cornus mas (corniolo)	10 mq
Cornus sanguinea (sanguinello)	10 mq
Corylus avellana (nocciolo)	10 mq
Evonymus eropeaus (Fusaggine)	10 mq
Elaeagnus angustifoliae (Olivello di Boemia)	10 mq
Frangola alnus (frangola)	10 mq
Hippophae rhanoides (olivello spinoso)	10 mq
Laurus Communis (Lauro)	10 mq
Ligustrum vulgaris (ligustro)	10 mq
Prunus spinosa (prugnolo)	10 mq
Rosa canina (rosa selvatica)	10 mq
Rosa rugosa (rosa rugosa)	10 mq
Salix alba (salice bianco)	10 mq
Salix caprea (salicone)	10 mq
Salix cinerea (salice nero)	10 mq
Salix elaeagnos (salice di ripa)	10 mq
Salix purpurea (salice rosso)	10 mq
Salix viminalis (salice da vimine)	10 mq
Spartium junceum (ginestra odorosa)	10 mq
Tamarix gallica (Tamerice)	10 mq
Ulmus campestris (olmo campestre)	10 mq

Viburnum lantana (lantana)	10 mq
Viburnum opulus (palla di neve)	10 mq
Viburnum tinus (Lentaggine)	10 mq
Sambucus nigra (sambuco)	10 mq

Sono ammesse, inoltre, altre essenze arboree o arbustive caducifoglie non espressamente elencate, da concordarsi preventivamente con il Dipartimento Lavori Pubblici. La lista delle essenze può essere integrata ai sensi del comma 8, art. 17 LR 56/77 e s.m.i.

Titolo IV° - rispetti e vincoli
CAPO I° - RISPETTI

Art. 89 87 Rispetto alla viabilità

1. Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:
 - a) Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.
 - b) In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.
 - c) In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. **L'eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche,** dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.
 - d) In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.
 - e) Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.
 - f) Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.
 - g) Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i., ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.
 - h) Non sono ammessi permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.
 - i) I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.
 - j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio dalle strade esistenti o

previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 **nonché dal confine stradale come definito dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:**

- m. 60 per autostrade
- m. 40 per superstrade
- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
- m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
- m. 10 per le strade vicinali
- m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali.

e le distanze minime dal confine stradale (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs 495/92 e s.m.i.

2. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:
 - a) In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone o negli strumenti urbanistici esecutivi e convenzioni approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
 - b) Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
 - c) Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al punto **13-12**, art. 9 delle presenti NTA.

Art. 90 88 Rispetto cimiteriale

1. Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità di 150 ml. **salvo dimensioni inferiori, autorizzate dagli organi competenti, rappresentate nella cartografia di progetto. Ulteriori riduzioni che dovessero essere approvate dai competenti organi sono automaticamente efficaci sotto il profilo urbanistico e dovranno essere ricomposte nello strumento urbanistico generale in occasione della prima variante urbanistica e comunque entro sei mesi dall'approvazione del progetto anche mediante Determinazione Dirigenziale.**

~~2. Tale distanza è ridotta a metri 100 in corrispondenza dell'altopiano posto ad est dell'impianto cimiteriale del capoluogo con limite attestato sull'asse del canale di Bra.~~

~~3.~~ **2.** In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, con aumento massimo del 10% del volume esistente ai sensi dell'art. 338 RD 1265/34.

Art. 91 89 Aree di salvaguardia delle opere di presa

1. Le aree di salvaguardia distinte in “zona di tutela assoluta” e “zona di rispetto” di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agiscono, salvo differente specificazione cartografica, in conformità con ossequio a quanto previsto dal Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R dagli articoli 4, 5 e 6 del D.P.R. 24/05/1988 n. 236 e successive modifiche.
2. L'eliminazione di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, acclarata con certificazione del gestore, comporta la eliminazione automatica dell'area di salvaguardia.

Art. 92 90 Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

1. Le aree delimitate dal rispetto agli impianti pubblici di depurazione e alle discariche di profondità minima di ml. 100, dovranno essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.
2. In esse il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, indicherà le essenze da piantumare.
3. Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione se non quelle a servizio dell'impianto.
4. I depuratori esistenti costruiti con strutture chiuse, che non emanino esalazioni, sono esclusi dalle prescrizioni del presente articolo.
5. Il Sindaco potrà, nei singoli casi, su espresso parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L., imporre il rispetto di una distanza minima.
6. In seguito a realizzazione di nuovo depuratore comunale in località Castello della Nebbia, siano eliminate le fasce di rispetto dei depuratori siti in località Belmonte e località Cartiera, con riferimento alla data di fine lavori delle opere edilizie afferenti il recupero ambientale delle aree dismesse relative ai suddetti depuratori e correlata dichiarazione di collaudo.

Art. 93 91 Rispetto alle ferrovie

1. Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di ml. 30 dalla linea della più vicina rotaia o a ml. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS., qualora la distanza del confine di proprietà delle FF.SS. dalla rotaia sia uguale o superiore a 20 m..
2. In esse vale il disposto del D.P.R. 11/07/1080 n. 753. Sono fatte salve le deroghe autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.

Art. 94 92 Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori fognari principali

1. Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di 3,00 mt. dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.
2. Tale fascia di rispetto è derogabile qualora, in considerazione di particolari situazioni morfologiche e di adozione di adeguate tecniche costruttive (spingitubo o microtunneling), sia

dimostrabile l'assenza di interferenze fra nuovo fabbricato e la condotta o collettore. Tale deroga avviene su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole del Dipartimento Lavori Pubblici fatta salva ogni responsabilità del richiedente rispetto a danni che debbano realizzarsi in causa dell'intervento oggetto di deroga.

Art. 95 93 Rispetto all'abitato

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione;
2. In presenza di aziende con fabbricati attivamente destinati alla conduzione del fondo già presenti in tale area, è consentita l'edificazione secondo i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO II° capo V°;
3. ~~Per gli edifici esistenti di soggetti diversi da quelli di cui al comma due, si applicano i disposti~~ **Sono assentiti tutti gli interventi** di cui all'articolo ~~76~~ **74** comma 2;
4. Nelle aree poste tra la statale 28 e la infrastruttura ferroviaria, **gli incrementi ammissibili di cui ai precedenti commi non potranno superare il 20% della Superficie Utile Lorda e della superficie coperta** esistente **insistente sull'area di cui al presente articolo**.

Art. 96 94 Rispetto agli elettrodotti

1. Il PRG individua le linee degli elettrodotti alle quali sono da applicare le fasce di rispetto previste dalla disciplina vigente in materia. **Nel caso di elettrodotti esistenti l'individuazione cartografica è da intendersi a livello meramente indicativo e le fasce di rispetto sono generate dalla reale localizzazione degli stessi.**
2. Modifiche di tracciato o nuove linee di elettrodotti, già realizzati, saranno recepiti nel PRG con le modalità di cui al comma 8, art. 17 LR 56/77.

Art. 97 95 Rispetto agli impianti distributori di gas per autotrazione

1. Ai sensi del D.P.R. 12/01/71 n. 208 - art. 208 - le distanze per l'edificazione dagli impianti distributori di GPL sono le seguenti:
 - a) 30 mt. per qualsiasi tipo di edificazione;
 - b) 40 mt. per edifici con cubatura singola superiore a mc. 3000 o per edifici destinati alla collettività come scuole, ospedali, chiese, caserme;
 - c) 60 mt. per luogo in cui suole verificarsi affluenza di pubblico come fermate di linee di trasporto pubblico, stadi o campi sportivi, circhi equestri o luna-park a carattere stabile, campi per fiere e mercati.
2. Sono comunque fatte salve maggiori distanze stabilite dalle più recenti disposizioni di legge in materia di prevenzione incendi.

Art. 98 96 Rispetto alla rete di distribuzione di gas

1. L'edificazione in fregio alle condotte del gas è subordinata al rispetto delle distanze ai sensi del D.M. 24.11.1984 ed al Nulla-Osta da parte della Società che gestisce la rete di distribuzione.

Titolo IV° - rispetti e vincoli
Capo II° – VINCOLI

Art. 99 97 Vincolo di tutela dei corsi d'acqua

1. Il P.R.G. individua i laghi, i fiumi, i torrenti, nonché i canali, i laghi artificiali e le zone umide, di maggiore importanza.
2. Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili evidenziate nelle tavole dei vincoli territoriali e si estendono comunque salvo valori maggiori topograficamente definiti all'esterno o delle aree urbane e dei centri frazionali, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., pari a :
 - a. ml. 50 dal limite del demanio, per i fiumi Stura e Mellea;
 - b. ml. 15 dal piede esterno degli argini **maestri** per i canali **segnalati** nella cartografia di PRG **in scala 1:10.000 e nella mappa catastale;**
 - c. ml. 10 dall'asse dell'alveo dei restanti rivi **naturali** segnalati in cartografia di PRG in scala 1:10.000 **aerofotogrammetrica.**
3. In tali fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni e gli interventi ammissibili sull'esistente si limitano alla manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, previa verifica su rischi esistenti e potenziali e la loro eventuale rimozione.
4. Fanno eccezione i manufatti agricoli esistenti nelle fasce di cui al punto b) e c) per i quali sono ammessi ampliamenti che non peggiorino le distanze dalle infrastrutture quando queste siano già inferiori al minimo.
5. Sono fatte salve le ulteriori imposizioni e limitazioni previste dal D.L.vo 22 gennaio 2004 n.42.
6. All'interno delle aree urbane e dei centri frazionali, la distanza minima per l'edificazione, anche delle recinzioni, dai canali artificiali è di mt. 5,00 dal limite della sponda.
7. E' ammessa tuttavia deroga, fino a mt. 0,00 alla suddetta distanza minima, su espressa autorizzazione dell'Ente proprietario del canale e previa perizia idrogeologica che ne confermi o meno l'idoneità in base alla presenza di adeguate opere di protezione.
8. Devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni del Regio Decreto n. 523 del 25.7.1904.
9. Il P.R.G. recepisce le fasce di tutela del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico.
Le aree di fascia A di deflusso della piena sono inedificabili. Tali aree sono disciplinate dall'art. n°29 delle norme di attuazione del PAI e dal comma 4 del successivo art. **100 98.**
Le aree di fascia B di esondazione sono disciplinate dall'art. 30 delle norme di attuazione del PAI e dal comma 3 del successivo art. **100 98.**

Le aree di fascia C di inondazione per piena catastrofica sono disciplinate dal successivo articolo **100 98**.

Art. 100 98 Vincolo di difesa da rischi incombenti

1. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica classifica il territorio comunale in base alle condizioni di rischio riscontrate e alle limitazioni alle trasformazioni da prevedere per garantire una corretta utilizzazione dei suoli e una adeguata sicurezza degli insediamenti.
2. Nelle aree di classe I non sono previste limitazioni causate da rischi incombenti. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal presente PRG sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
3. Nelle aree di classe II le limitazioni causate da rischi incombenti sono di moderata pericolosità geomorfologica. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste o ammesse dal presente PRG dovranno rispettare, oltre alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, gli accorgimenti tecnici previsti nella relazione geologica allegata al presente P.R.G.C. per le classi IIa¹⁷ e IIb¹⁸ e IIc¹⁹.
4. Le aree di classe III sono inedificabili.

¹⁷ Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;
- gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore a 1,3;
- siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura;
- divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da opere di sostegno adeguatamente drenate;
- nelle zone prossime al ciglio di scarpata, a monte di nuovi interventi edificatori, venga previsto un sistema di drenaggio per le acque meteoriche, atto ad impedire il ruscellamento lungo la scarpata.

¹⁸ Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;
- non è ammessa la realizzazione di piani interrati; tale divieto è derogato qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall'esecutore;"
- i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno 1 metro da p.c. sistemato.

¹⁹ Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rispetto del D.M. 11/03/1988 in fase di progettazione esecutiva, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;
- siano previste, per ogni intervento edificatorio, indagini geoidrologiche in situ, atte a rilevare il livello della superficie della falda freatica puntuale e la ricerca storica sul massimo livello raggiunto della stessa;
- divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda"; tale divieto è derogato qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall'esecutore,
- siano previste opere di impermeabilizzazione con l'impiego di tecnologie avanzate nell'ambito di quegli interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili;
- è consigliabile, in fase di progettazione esecutiva, la proposta di sopraelevazione di almeno un metro, di tutta l'area per eliminare i problemi legati all'interferenza con la falda freatica.

La fattibilità degli interventi ammessi dovrà essere attentamente verificata e accertata a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/98 e secondo quanto indicato dalla N.T.E alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere inoltre le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

La realizzazione di opere di interesse pubblico altrimenti non localizzabili è ammessa nel rispetto di quanto previsto all'art. 31 della LR 56/77.

Nelle aree di classe IIIa:

- Sono ammessi interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti.
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Nelle aree di classe IIIb

- Si rendono necessari interventi di riassetto volti alla messa in sicurezza delle condizioni di rischio;
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Art. 101 99 Vincolo di difesa forestale

1. Tale vincolo, individuato sulle tavole di zonizzazione del territorio in scala 1:5.000 in base all'attuale, o potenziale, copertura a bosco o in base a previsioni degli Enti preposti, di rimboschimento produttivo o protettivo, comporta la inedificabilità delle aree interessate fatta salva la possibilità di realizzazione di impianti tecnologici interrati e di viabilità interpoderale.
2. Gli edifici esistenti potranno subire unicamente interventi conservativi.
3. Il vincolo di cui al presente articolo non ha riferimento con i disposti di cui all'articolo 142 comma 1 lett.g) del *D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42*.

Art. 102 100 Limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica

1. Tale vincolo, individuato sulle tavole di zonizzazione, evidenzia il generico rimando ai contenuti della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata all'indagine geologica per la verifica delle condizioni di stabilità del terreno.

Art. 103 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

1. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.

2. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti al N.O. degli Enti istituzionalmente competenti.
4. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.
5. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".
6. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 5 4, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 6 5 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocumento al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Ambito dell'altipiano del Famolasco:

7. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:
 - a. gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale;
 - b. gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;
 - copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;
 - finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;
 - serramenti esterni in legno.
 - c. la volumetria di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato **ed individuati in cartografia quali detrattori ambientali**, è recuperabile a fini residenziali:
 - in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61;
 - **nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo o nell'ambito di riqualificazione urbana dei tessuti specialistici ad ovest del nodo ferroviario**, nella misura pari al 20% .

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

- d. l'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. ~~ma passibile di edificazione~~ **Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo** parere favorevole della sezione provinciale della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali" di cui all'articolo 91bis della citata L.R.56/77 s.m.i.
- e. e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 61 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

Cappelle campestri:

8. E' vietata l'edificazione nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree a rischio archeologico:

- a. **CENTRO STORICO: i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.**
- b. **AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;**
- c. **AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in zone non ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.**

Titolo V° - DESTINAZIONI D'USO

Art. 104 102 Criteri, parametri e modalità per gli insediamenti commerciali Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e d.c.r. 59-10831 del 24.03.06

1. L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto della L.R. 28/99, della D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 così come modificata e integrata dalla D.C.R. N.347-42514 del 23 dicembre 2003 e sulla scorta di quanto previsto nella presente norma, nel rispetto delle disposizioni di cui alla disciplina dell'uso C1 vendita al dettaglio.
2. Il Piano Regolatore Generale Comunale individua, in adeguati elaborati, la "classificazione delle zone di insediamento commerciale" (addensamenti e localizzazioni).
3. La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è verificata sulla scorta della seguente tabella.

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti			Localizzazioni		
		A1	A4	A5	L1	L2	L3
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SAM1	251-400	SI	SI	NO	SI	NO	SI ⁽¹⁾
M-SAM2	401-900	SI	SI	NO	SI	NO	SI ⁽¹⁾
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI ⁽¹⁾	NO
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI ⁽¹⁾	NO
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SE3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SE4	1801-2500	NO	NO	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	NO	NO	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	SI	SI ⁽³⁾	SI	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	SI ⁽²⁾
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI	SI ⁽³⁾	SI	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

(1) solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) solo per merceologie prevalenti di cui all'articolo 5, comma 6 testo coordinato dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99

(3) solo fino a 3.000 mq

4. La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 modificato dall'art. 2 della L. 122/89. In particolare, qualora la superficie di vendita risulti uguale o superiore a mq. 400, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 563 13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114" modificata e integrata dalla D.C.R. N.347 42514 del 23 dicembre 2003.
5. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come prescritto nel precedente comma, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Esse dovranno essere individuate in apposito elaborato grafico, allegato all'istanza del permesso di costruire, sul principio della migliore dislocazione funzionale rispetto agli obiettivi cui esse sono destinate. In particolare per le medie strutture, ivi compresi i centri commerciali, le aree destinate al carico e scarico merci dovranno essere dimensionate sulla scorta di una superficie minima pari al 5% delle superfici previste per parcheggi privati con un minimo di mq. 100.
6. La facoltà di monetizzazione delle aree da prevedersi in cessione o convenzionamento ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., e delle presenti Norme, è preclusa per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq.
7. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, purché fisicamente delimitata mediante pareti continue; la parte rimanente, è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.
8. Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie utile lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000 il rilascio del permesso di costruire o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale; nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie utile lorda superiore a 8.000 mq. L'intervento è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale.
9. Nel caso di superficie utile lorda superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

~~10. Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale i cui contenuti sono precisati nell'ambito dei "criteri procedurali per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita" di cui all'art. 8 commi 2 e 3 D.Lgs.114/98.~~

1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Per ogni definizione attinente al commercio al dettaglio (superficie di vendita, tipologia di struttura distributiva, etc...) si fa riferimento agli "Indirizzi Regionali".

2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:

► Addensamenti commerciali:

- A1 centro storico;**
- A3/1 via Marconi;**
- A3/2 viale Regina Elena;**
- A4/1 via Oreglia, via Circonvallazione;**
- A4/2 strada del Santuario;**
- A5 via Torino.**

► Localizzazioni commerciali:

- L1/1 ex Foro Boario;**
- L1/2 via Santa Lucia;**
- L2 strada Statale 231.**

3 Tutti gli addensamenti e la localizzazione L2 sono riconosciuti con specifica indicazione grafica nelle apposite tavole di P.R.G.. Le localizzazioni L1 possono essere oggetto di riconoscimento in sede di autorizzazione esclusivamente nelle aree cartograficamente delimitate come "ambiti di possibile individuazione di localizzazione L1"

4 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.

5 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.

Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".

6 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 7 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

7 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

8 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 9 successivo.

9 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:

- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
- b. nell'addensamento A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di

reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite; tale possibilità di monetizzazione non si applica in caso di tessuti di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 47 precedente;

- c. nelle zone di PRG, esterne agli addensamenti precedenti, agli ulteriori addensamenti individuati ed alle localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.

Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

- 10 Nell'addensamento extraurbano arteriale A5, assoggettato a Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.), approvato dall'Amministrazione Comunale, si applicano le seguenti specifiche prescrizioni.

Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere direttamente attraverso le modalità di legge, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale, eccezion fatta per quanto già assentito alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono subordinati al rispetto di quanto topograficamente individuato in ordine a viabilità e piste ciclabili.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale comporta:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente l'asse viabile principale del P.U.C. dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;
- le aree a parcheggio pubblico necessarie per soddisfare gli standards di legge

dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature secondo quanto previsto nel c. 4 dell'art. 11 delle N. di A. del P.R.G.. Essenze e modalità di impianto saranno definite dall'Amministrazione Comunale;

- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Salvi i casi in cui rappresentino proposte giustificate ed esteticamente valide, sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura; i tamponamenti devono risultare continui e non interrotti da elementi strutturali orizzontali o verticali in vista; le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato evitando la tipologia a T o a L rovesciata.

Al fine di tendere ad una maggiore uniformità degli elementi accessori e di arredo l'Amministrazione comunale promuove un apposito "Piano di arredo urbano e del colore" finalizzato a migliorare la qualità edilizia nell'addensamento commerciale A5.

In quella occasione dovrà anche essere approfondita la possibilità di realizzare lungo la direttrice viabile interna al PUC una idonea alberatura.

- 11 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine a materiali e tipologie contenute nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 12 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

- 13 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

Art. 105 103 Disciplina degli usi

1. Gli usi disciplinati dal presente PRG sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

R Funzione abitativa che comprende

R1 Residenza e accessori alla residenza

P Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

P1 Artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 Artigianato di servizio di grandi dimensioni

P3- Artigianato produttivo

P4- Artigianato di servizio non congruente con la residenza

P5 Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

C Funzione commerciale che comprende:

C1 Vendita al dettaglio

C2 Commercio all'ingrosso

C3 Merci ingombranti

C4 Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 Distribuzione di carburante per autoveicoli

D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

D1 Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 Attività professionali e imprenditoriali

S Funzione di servizio che comprende:

S1 Pubblica amministrazione

S2 Istruzione

S3 Sanità e altri servizi sociali

S4 Organizzazioni associative

S5 Organizzazione del culto religioso

S6 Attività ricreative e culturali

S7 Attività sportive

S8 Difesa e protezione civile

S9 Servizi tecnici e tecnologici

S10 Attrezzature cimiteriali

T Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

T1 Alberghi

T2 Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

T3 Complessi ricettivi all'aperto: campeggi

T4 Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

T5 Esercizio pubblico

A Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

A1 Attività agrituristiche

N Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

U Usi in atto

2. La disciplina degli usi, nel definire i caratteri, i parametri e gli standard di ogni uso, definisce, in particolare, gli standard di cessione connessi ad ogni uso da applicare in sede di SUE o intervento diretto per quantificare le aree di cessione; questo parametro congiuntamente ai parametri di zona e/o connessi a specifiche opportunità di intervento, costituisce riferimento per computare, quando previsto dalle presenti NTA, la maggiore delle aree di cessione tra standard di zona, quello connesso all'uso e/o quello connesso alla tipologia di intervento.

3 Funzione abitativa (R)

R1 - Residenza

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati ad alloggi e locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

Standards di usi pubblici

La quota maggiore tra

- 10 mq/75 mc di residenziale
- 1 posto auto (di 25 mq) pubblico ogni alloggio, con un minimo di 1 posto auto (di 25 mq) pubblico ogni 50 mq di SUL residenziale.

Standards di usi pertinenziali

- 1 posto auto ogni alloggio con un minimo di 0,3 mq/mq di S.U.L.
- Nella realizzazione di nuovi alloggi si dovrà garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi: autorimessa minimo 12,50 mq., **(l'autorimessa dovrà essere reperita all'interno del fabbricato ovvero in corpo separato ed almeno chiusa su tre lati)**, cantina minimo 4,00 mq. (con il termine cantina si intende il locale, pertinenziale alla destinazione residenziale principale comunque denominato, posto a piano interrato, seminterrato o terreno; in quest'ultimo caso dovrà avere accesso da spazio esterno o di uso comune. Sono escluse dal calcolo della superficie utile lorda, ai sensi dell'articolo 18 comma 2 lett. f) del Regolamento Edilizio solo le cantine interrate o, se poste a piano terra, aventi altezza inferiore o uguale a m. 2,40 o dimensione netta fisicamente delimitata da muri inferiore a 5 mq.). Tale dotazione va reperita anche negli alloggi ammessi o previsti nelle aree produttive o nelle aree agricole.

La dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi non si applica per gli interventi comportanti mutamento d'uso anche con opere da residenza rurale a civile, purchè non venga incrementato il numero di alloggi rispetto a quelli già esistenti.

Altresì tale dotazione non è dovuta nell'ambito di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di alloggi in numero uguale a quelli esistenti, ma distribuiti in modo diverso nella superficie del fabbricato.

Per gli interventi in Centro Storico e nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale l'autorimessa può essere supplita da spazio di parcheggio scoperto o autorimessa esterna al fabbricato purchè aventi i requisiti di cui all'articolo 11 comma 9 e poste nel Centro Storico e nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale ovvero a distanza inferiore a 300 m. da tali zone urbanistiche; altresì non è dovuta la cantina.

Non sono ammessi interventi volti alla riduzione dei locali di servizio di pertinenza degli alloggi oltre il minimo previsto. La dotazione minima andrà reperita anche negli interventi che determinino aumento di unità abitative, con o senza aumento di S.U.L..

Prescrizioni:

Specifiche prescrizioni e/o opportunità di intervento sono dettate dal presente PRG per gli alloggi connessi ad impianti produttivi e per gli alloggi nelle aree agricole.

Realizzazione di verande

1. Si intende con il termine veranda la chiusura di balconi e logge esistenti con strutture e vetro o materiali plastici trasparenti, siano esse mobili o fisse.

2. Al di fuori del centro storico e dei tessuti di vecchio impianto di valore ambientale, la realizzazione delle verande è possibile, anche in deroga agli indici edificatori, previo il rispetto delle norme di sicurezza, igiene e decoro architettonico, come di seguito indicato:
 - a) l'inserimento della veranda deve rispettare i criteri di decoro della facciata; in particolare la ringhiera deve essere sostituita da parapetto o dalla struttura della veranda medesima ;
 - b) l'incremento volumetrico unitario deve essere inferiore al 20% dell'unità immobiliare di cui il balcone risulta pertinenza, con un limite massimo di 30 mc.;
 - c) non vengano eliminate le chiusure interposte tra le verande ed i locali interni che su di essa si affacciano;
 - d) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso ;
 - e) la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non sia inferiore ad 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apribili sulla medesima. Nel caso che i locali apribili sulla veranda abbiano altre aperture dirette all'esterno, si può detrarre dalla superficie dei pavimenti dei locali la quota parte di essa alla cui aerazione ed illuminazione provvedono le suddette aperture dirette all'esterno;
 - f) deve realizzarsi la separazione strutturale del volume della veranda sotteso a servizi igienici rispetto al volume degli altri locali di abitazione permanente;
 - g) il volume ricavato con la veranda deve essere privo di utilizzatori relativi all'impianto termico, gas ed idraulico;
 - h) gli impianti tecnologici presenti nel volume, di cui non sia espressamente vietata l'installazione, devono rispondere alla vigente normativa in materia di sicurezza;
 - i) le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande, siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sfociante sul tetto mediante canna autonoma di ventilazione;
3. Qualora l'istanza sia riferita ad un edificio plurifamiliare, l'intervento dovrà riguardare la facciata nel suo complesso ed essere effettuato unitariamente dalla totalità dei proprietari, previa presentazione di delibera condominiale.
5. Il presente articolo consente la deroga dagli indici solo per gli edifici eseguiti fino alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006)

4 Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale (P)

P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni

dimensionamento delle attività

Si considera artigianato di servizio di piccole dimensioni fino a 250 mq. di S.U.L.

specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- Attività similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,3 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

P2 - Artigianato di servizio di grandi dimensioni

dimensionamento delle attività

Si considera artigianato di servizio di grandi dimensioni se superiore a 250 mq. di S.U.L.

specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- Attività similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,3 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

P3 - Artigianato produttivo

funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- amministrazione, direzione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici d'uso: 0,05 mq/mq di Sfa ovvero 0,10 mq/mq di S.U.L., se superiore
- Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

P4 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

funzione di appartenenza

Funzione commerciale

specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
- Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq e autocarrozzerie.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione, riparazione, vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standards

- P. pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,1 mq/mq di S.U.L.
- P. privati di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di S.U.L. Le officine di riparazione di autoveicoli dovranno comunque essere dotate di una superficie a parcheggio privato esterno alla S.U.L. pari a 2 volte la superficie utile lorda dell'intero esercizio comprensivo delle superfici accessorie (magazzino, uffici e servizi).

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

P5 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,05 mq/mq di Sfa ovvero 0,10 mq/mq di S.U.L., se superiore
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della S.U.L. realizzata.

5 Funzione commerciale (C)

C1 - Vendita al dettaglio

Superficie di vendita

la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione

edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ad eccezione di quanto previsto per i centri commerciali.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente PRG.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa (con apertura provvista di infisso di dimensione non superiore a 2,00 metri), deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. n. 114/1998. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Offerta commerciale

- offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Articolazione delle tipologie commerciali

Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale

Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- **esercizi di vicinato**, con superficie di vendita non è superiore a mq. 250;
- **medie strutture di vendita**, con superficie di vendita compresa tra mq. 251 e mq. 2.500;
- **grandi strutture di vendita**, con superficie di vendita superiore a mq. 2.500.

Il centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale. I centri commerciali si articolano in:

- **centro commerciale classico**: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio.

- **centro commerciale sequenziale:** è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici.
- **centro commerciale naturale:** è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale definite addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane.
- **centro commerciale pubblico:** è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

Classificazione delle tipologie di strutture distributive

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1	superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400
M-SAM2	superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900
M-SAM3	superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800
M-SAM4	superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

offerta extralimentare:

M-SE1	superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400
M-SE2	superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900
M-SE3	superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800
M-SE4	superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

offerta commerciale mista

G-SM1	superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500
G-SM2	superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
G-SM3	superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
G-SM4	superficie di vendita oltre 12.000 mq.

offerta commerciale extralimentare

G-SE1	superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500
G-SE2	superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.
G-SE3	superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq
G-SE4	superficie di vendita oltre 6.000 mq.

CENTRI COMMERCIALI

medie strutture di vendita

M-CC	superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2500
------	---

grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq)

G-CC1	superficie di vendita fino a 6.000 mq.
G-CC2	superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.
G-CC3	superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.
G-CC4	superficie di vendita oltre i 18.000 mq

zone di insediamento commerciale²⁰

addensamenti commerciali costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi:

A.1 Addensamenti storici rilevanti

Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di

²⁰ I parametri richiamati sono soggetti alle tolleranze di cui all'articolo 13 "Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali" del testo coordinato dell'allegato A ALLA DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999"

attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale; essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati.

A.2 Addensamenti storici secondari;

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. Essi sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno del tessuto residenziale che costituisce la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzati da un'elevata densità commerciale e di servizi. (tipologia non riconoscibile a Fossano)

A.3 Addensamenti commerciali urbani forti;

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. e A.2. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei comuni intermedi e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari. Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi:

- un mercato funzionante, o da realizzare, per almeno un giorno alla settimana, collocato in una più vasta area pedonabile durante lo svolgimento del servizio, con un numero di banchi, compresi quelli destinati ai produttori, prossimo o superiore al valore di 75 banchi;*
- numero degli esercizi presenti (superiore a 40) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (minimo 1.000 mq), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali e assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (minimo 500 metri); nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i primi due parametri sono dimezzati*
- estensione possibile oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (massimo 300 metri);*

A.4 Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2. e A.3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei comuni polo e subpolo della rete primaria e dei comuni intermedi, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano-locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi

- numero degli esercizi presenti (minimo 20) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (minimo 500 mq), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (minimo 250 metri). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i primi due parametri sono dimezzati;*
- estensione possibile da computare oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (massimo 100 metri).*

A.5 Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali);

Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2., A.3., A.4. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare. Tali addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso, almeno, i seguenti parametri orientativi:

- numero degli esercizi presenti (minimo 5) e relativa quantità di superficie di vendita o esposizione cumulata (minimo mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione), ubicati lungo un fronte di strada extraurbana, la cui lunghezza è espressa in metri lineari (minimo 500 metri).*

localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane, singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale:

L.1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate;

Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale

nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- essere ubicate in prossimità (distanza max 700 metri) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (minimo 2.500 residenti);*
- la numerosità del nucleo residenziale (minimo 2.500 residenti entro un raggio di 500 metri.);*
- la dimensione massima della localizzazione (25.000 mq).*

L.2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate;

Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Sono individuate attraverso alcuni dei seguenti parametri orientativi:

- a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate in prossimità (massimo 1.500 metri) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (3.500 residenti entro un raggio di 1.000 metri);*
- la localizzazione deve avere una dimensione minima prefissata (20.000 mq) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Essa può comprendere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti;*
- a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate ad una distanza stradale minima di 3.000 metri da altra localizzazione commerciale urbano periferica L.2.;*
- devono esser ubicate ad una distanza stradale minima di 2.000 metri da un addensamento urbano di tipo A.1., A.2..*

Le localizzazioni L.2 non devono essere in contrasto con il piano territoriale provinciale vigente (conforme alla presente normativa di settore) o previo parere della Provincia

L.3. Localizzazioni commerciali extraurbane non addensate.

Si riconoscono in aree che non hanno i requisiti per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., L.1., L.2. Sono le aree ubicate esternamente ai centri urbani e non confinanti con essi, sedi potenziali e/o attuali di attività commerciali medie e grandi. Sono ubicate su assi o nodi di grande traffico ed hanno il fronte strada ben visibile e ben accessibile. Esse possono essere attraversate da assi di grande traffico solo nel caso in cui esista o si realizzi un collegamento tra le diverse parti mediante sottopassi o sovrappassi ad esse dedicati. Le localizzazioni L.3 non devono essere in contrasto con il piano territoriale provinciale vigente (conforme alla presente normativa di settore) o previo parere della Provincia. Le localizzazioni L.3. sono riconosciute o riconoscibili sulla base dei seguenti parametri:

- essere ubicate ad una distanza minima di 6.000 metri dalla perimetrazione degli addensamenti urbani A.1., A.2. e A.3. di qualunque comune dell'area di programmazione commerciale;*
- essere ubicate ad una distanza stradale minima di 10.000²¹ metri dalla più prossima delle aree di altra localizzazione extraurbana L.3.;*
- avere una dimensione minima prefissata di almeno 100.000 mq con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Tale area può includere, eventualmente, anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. già riconosciuti;*
- avere come viabilità di riferimento una strada extraurbana principale, definita secondo le norme del codice della strada*
- non comprendere in tutto o in parte e non confinare con un'area determinata da un'ampiezza di raggio di mt. 300 al cui interno la numerosità del nucleo residenziale sia superiore al valore massimo predefinito di 1.500 residenti*

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

²¹ Le localizzazioni commerciali extraurbane non addensate (L.3.) sono individuate oltre che nelle aree di programmazione commerciale, così come definite all'articolo 10, anche eventualmente al di fuori di esse. In tal caso devono essere rispettati tutti i parametri di cui al prospetto 6, indicati per il più vicino comune attrattore di area di programmazione commerciale, con il parametro di 10.000 metri. raddoppiato. Le localizzazioni L.3. sono riconoscibili solo quando risultino verificate le distanze dagli addensamenti A.1., A.2. e A.3. di ciascun comune.

Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'articolo 3, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

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

Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio		
parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio		
tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita MQ. (S)	metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

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

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a: 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna; 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

C2 - Commercio all'ingrosso

specificazione delle attività ammesse

- Commercio all'ingrosso

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,25 mq/mq di SUL
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,25 mq/mq di S.U.L., fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

C3 - Merci ingombranti

- Commercio di merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili)

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,25 mq/mq di SUL
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,25 mq/mq di S.U.L., fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti

C4 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi
- rimessaggio camper

standards

- Parcheggi pubblici: 0,25 mq/mq di SUL
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,25 mq/mq di S.U.L.

C5 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

specificazione delle attività ammesse

- Vendita carburanti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli

Spazi fisici e strutture

Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio.

Standards

- Parcheggi pubblici: 0,25 mq/mq di SUL e comunque 1 posto auto (25 mq) ogni 200 mq di SF

prescrizioni

L'attuazione è subordinata a Strumento Urbanistico Esecutivo,

Lo S.U.E., salvo maggiori possibilità previste dalla specifica zona, potrà prevedere la realizzazione di strutture edificate fino a un massimo di:

- 200-mq di SUL per locali di servizio alla stazione;
- 150-mq di SUL per un eventuale uso T5 - pubblico esercizio.
- La convenzione dello S.U.E. dovrà prevedere i tempi e le modalità di smantellamento delle attrezzature a fine attività.

6 Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa (D)

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

specificazione delle attività ammesse

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi;
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

specificazione delle attività ammesse

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- **-Attività connesse all'istruzione privata**
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

7 Funzioni di servizio (S)

Uso S1 - Pubblica amministrazione

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S2 - Istruzione

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,1 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S3 - Sanità e altri servizi sociali

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, servizi di assistenza anziani (R.S.A., ecc.), per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi
- Attività di nursery (baby parking) non correlate ad uso esclusivo aziendale (i baby parking aziendali rilevano la compatibilità urbanistica dell'azienda stessa)
- Attività di tipo sanitario di natura privata

standards

- Parcheggi pubblici: 0,5 mq/mq di S.U.L. per le attrezzature sanitarie e similari;
- Parcheggi pubblici: 0,3 mq/mq di S.U.L. per le attrezzature sociali e assistenziali
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S4 - Organizzazioni associative

specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazione economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S5 - Organizzazione del culto religioso

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S6 - Attività ricreative e culturali

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;

standards

- Parcheggi pubblici: 0,50 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi pubblici: 1 mq/mq di SUL per sale conferenze e congressi
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S7 - Attività sportive

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sport;
- amministrazione, direzione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 4 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista, con un minimo di 0,05 mq/mq di SF attrezzata a impianto sportivo;
- P. privati di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di S.U.L.

S8 - Difesa e protezione civile

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 1 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggi pubblici: 0,1 mq/mq di SUL per caserme
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

Prescrizioni: /

S9 - Servizi tecnici e tecnologici

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati alla produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

standards

- Parcheggio pubblici: 0,3 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggio privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L..

S10 - Attrezzature cimiteriali

spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

8 Funzione ricettiva, turistica, ludica (T)

T1 - Alberghi

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a esercizi alberghieri con o senza ristorante e relativi amministrazione, direzione e servizi.

standards

- Parcheggio pubblici: 1 posto auto (25 mq) ogni camera con un minimo di 0,5 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggio privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

Prescrizioni: /

T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento, e relativi amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggio pubblici: 0,5 mq/mq di S.U.L.
- Parcheggio privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

T3 – complessi ricettivi all’aperto: campeggi

spazi fisici e strutture

Comprendono le strutture e le aree attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altro mezzo di pernottamento mobile autonomo, come disciplinati dalla LR 54/79 e s.m.i.

standards

- Parcheggio pubblici = 1 posto auto esterno alla recinzione ogni 5 piazzole
- Parcheggio privati di pertinenza (esterni alle piazzole) = 1 posto auto ogni 10 piazzole

Altri parcheggi pubblici o privati di pertinenza da quantificare in relazione alle singole destinazioni s’uso se presenti.

T4 - Attività ludiche a carattere privato

spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;

- impianti sportivi privati;
- parchi divertimenti, circhi;

standards

- Parcheggi pubblici: 0,5 mq/mq di SUL
- Parcheggi pubblici: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista, con un minimo di 2 mq/mq di SUL per attrezzature ad alta affluenza di pubblico quali sale cinematografiche, discoteche, locali da ballo;
- Parcheggi privati di pertinenza: 0,3 mq/mq di S.U.L.

prescrizioni

Le attività ad alta affluenza di pubblico quali discoteche e sale da ballo non sono ammesse nelle aree della città storica e nelle aree consolidate e di trasformazione prevalentemente residenziali del centro capoluogo, dei tessuti periurbani di Cussano e Belmonte e dei centri frazionali.

T5 - Esercizio pubblico

specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

standards

- Parcheggi pubblici: 1 mq/mq di S.U.L.

9 Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta a livello aziendale o interaziendale (A)

Gli usi e le attività agricole connesse alla conduzione del fondo sono direttamente disciplinate al titolo II° capo V°.

A1 - Attività agrituristiche

specificazione delle attività ammesse

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo. Sono agrituristiche ai sensi della L.R. 38/95, le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice civile, singoli od associati, e da 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.

spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla L.R. 38/95

standards

- Parcheggi privati di pertinenza: 1 mq/mq di SUL

prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione.

10 Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)

Gli usi e le attività agricole non connesse alla conduzione del fondo sono direttamente disciplinate al titolo II° capo V°.

11 Usi in atto (U)

U - Usi in atto

specificazione delle attività ammesse

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

Titolo VI° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. ~~106~~ 104 Norme transitorie e finali

1. Il presente PRG definisce norme transitorie a volte per salvaguardare la fattibilità, sostenibilità e funzionalità del nuovo progetto di sviluppo per la città di Fossano, a volte per non compromettere temporaneamente diritti acquisiti solo parzialmente coerenti con il predetto progetto di sviluppo.
2. Le opportunità edificatorie subordinate a vincolo temporale sono definite nei rispettivi articoli di zona.
3. Varianti al presente PRG che modificano le disposizioni transitorie di cui al presente articolo sono ammesse nei modi e con le procedure previste per le varianti strutturali, anche ai sensi del comma 2 art. 5 delle presenti NTA.