

COMUNE DI FRONT

Città Metropolitana di Torino

***PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE***

VARIANTE STRUTTURALE N. 11

PROGETTO DEFINITIVO

(AI SENSI DELL'ART. 15 - L.R. 3/2013 e s.m.i.)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OTTOBRE 2017

Tavola

B.v11

IL PROGETTISTA :

DOTT. ING. FRANCESCO BERTETTO
VIA FIUME N. 18 - CIRIÈ (TO)

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

ART. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia a tutto il territorio del Comune di FRONT, nel rispetto della legislazione nazionale vigente.

ART. 2 – DOCUMENTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G. - PROGETTO DEFINITIVO

Il Progetto Definitivo di Variante al P.R.G.C. è composto dalla documentazione seguente:

- 1 _ RELAZIONE ILLUSTRATIVA (TAV. A.v11)**
- 2 _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – SCHEDE TECNICHE DI ZONA (TAV. B.v11)**
- 3 _ RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (TAV. C)**
- 4 _ RELAZIONE GEOLOGICA**
- 5 _ RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA**
- 6 _ ALLEGATI CARTOGRAFICI:**

- TAV. 1	PLANIMETRIA GENERALE	1: 20.000
- TAV. 2 A	AZZONAMENTO - Planimetria generale	1: 5.000
- TAV. C.v11 –	STRALCIO PLANIMETRIA 2A - PRGC Vigente e Variante	1: 3.000
- TAV. 2 B	SOVRAPPOSIZIONE AZZONAMENTO E VINCOLO GEOLOGICO	1: 5.000
- TAC. 2 C	CARTA DELLA VULNERABILITA' AMBIENTALE	1: 5.000 – agg. dic. 2011
- TAV. 3	AZZONAMENTO CAPOLUOGO	1: 2.000
- TAV. 4	AZZONAMENTO FRAZ. GRANGE	1: 2.000
- TAV. 5	AZZONAMENTO FRAZ. CERETTI	1: 2.000
- TAV. 6	CENTRO STORICO	1: 1.000
- TAV. IT 1 –	PLANIMETRIA GENERALE – stralci infrastrutture di rete	1: 5.000 / 1: 2.000

- TAV. D – *ELABORATO tecnico RIR*
 - All. 1 – Individuazione elementi territoriali vulnerabili*
 - All. 2 – Individuazione aree vulnerabili ambientali*
 - All. 3 – Informazioni per adeguamento RIR*
 - All. 4 – Condizioni di compatibilità: valutazione e misure di prevenzione richieste*
- TAV. E – *VALUTAZIONE DI INCIDENZA*
- *ALLEG. 1 alla Relazione Illustrativa – individuazione dello stato delle aree per servizi e reiterazione dei vincoli*

ELABORATI GEOLOGICI

- TAV. 2 – *CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE E DELLE OPERE IN ALVEO* 1: 10.000
- TAV. 4 – *CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI* 1: 10.000
- TAV. 5 – *CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO* 1: 10.000
- TAV. 5a – *STRALCIO DELLA CARTA DI SINTESI IN CORRISPONDENZA DELLE AREE URBANIZZATE* 1: 5.000

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G.C. si attua mediante:

a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) così definiti:

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori (P.E.C.O.)
- Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)
- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
- Piani esecutivi per opere pubbliche (P.T.O.P.)
- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Per la definizione dei contenuti e delle procedure relative agli strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) si rimanda agli articoli di riferimento della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (Art. 32 e seguenti).

- b) Interventi diretti con singolo permesso di costruire o d.i.a. per trasformazione di immobili, aree, edifici e nuova edificazione di completamento.
- c) Interventi diretti convenzionati con rilascio di permesso di costruire contestuale alla stipula di convenzione edilizia ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

La disciplina normativa degli interventi da attuarsi nelle aree di intervento individuate dal P.R.G. è definita attraverso i seguenti indici e parametri, uniformati a quelli definiti dal Regolamento Edilizio approvato con Delibera del C.C. n. 04 del 13.02.07

4.1 - Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

4.2 - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

4.3 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione. Nel caso di superamento del suddetto limite tutta la superficie aggettante verrà considerata superficie coperta.

4.4 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

4.5 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande aventi caratteristiche stabili di abitabilità;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala condominiali ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; così come definiti al successivo punto 4.7 comma 2.
- g) ai cavedi.

4.6 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente punto 4.5, tutte le superfici non destinate al calpestio (es. murature).

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

3. Dalla superficie utile netta dovranno essere altresì dedotte tutte quelle superfici che non risultino fruibili né al calpestio né al posizionamento di mobili, a causa di particolari conformazioni dei locali che non abbiano tutte le pareti ortogonali. Salvo diversi casiistiche da valutare autonomamente, saranno esclusi dal computo della superficie utile netta le superfici di quei locali abitabili con lati formanti angoli di ampiezza inferiore a 60° limitatamente alla porzione triangolare avente base pari a 60 cui impostata sulla perpendicolare della bisettrice dell'angolo.

4.7 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Per i piani terreni l'altezza si misura a partire dal piano marciapiedi, se esistenti, o dal piano di campagna a sistemazione avvenuta; in quest'ultimo caso si dovrà tenere conto degli eventuali sbancamenti e riporti avvenuti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati. Salvo casi particolari da valutare singolarmente in sede di C.E. (ad es. presenza di depressioni naturali o artificiali del terreno), la sistemazione del terreno che comporti l'interramento dell'edificio rispetto al piano di campagna naturale dovrà essere contenuta in una pendenza limite dell'8% e, comunque, non potrà superare m. 1,00 di altezza rispetto al piano di campagna naturale.

2. Per l'ultimo piano, compresi i sottotetti abitabili o aventi caratteristiche di abitabilità, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Si considerano sottotetti abitabili o aventi caratteristiche di abitabilità quei sottotetti o porzioni di sottotetto che abbiano i requisiti di cui alla L.R. n. 21 del 06/08/1998 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti", a prescindere dalla destinazione d'uso dichiarata in progetto.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

4.8 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con

esclusione dei volumi tecnici, ovvero quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno sistemato, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Salvo casi particolari da valutare singolarmente in sede di C.E. (depressioni naturali o artificiali del terreno) la sistemazione del terreno che comporti l'interramento dell'edificio dovrà essere contenuta in una pendenza limite dell'8% e comunque non potrà superare m. 1.00 di altezza rispetto al piano di campagna naturale.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 4.5), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

4.9 - Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 4.8.

4.10 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite al precedente punto 4.8 comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

4.11 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei

balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada così come definito dalla vigente normativa (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

4.12 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

4.13 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

4.14 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

4.15 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

ART. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi effettuabili all'interno delle aree di P.R.G. sono individuati dal 2° comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 e della Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984, nonché dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e risultano così definiti:

a - manutenzione ordinaria

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

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- riparazione o sostituzione di impianti elettrici, igienico-sanitari e di riscaldamento, con esclusione di interventi edilizi murari e cambi di destinazione d'uso di locali;
- riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, serramenti interni e tinteggiature;
- riparazione o sostituzione di elementi di finitura esterna (serramenti, gronde, pluviali, recinzioni, ecc. ...), sostituzione parziale di manti di copertura, con materiali di analoghe caratteristiche.

Tali interventi sono effettuabili senza preventiva richiesta di permesso di costruire o D.I.A. con semplice comunicazione all'U.T.C..

b - manutenzione straordinaria

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

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- rifacimento di coperture, con mantenimento delle quote di imposta, della sagoma originale;
- riparazioni, rifacimento o modifiche di elementi di finitura e di arredo esterni quali intonaci, zoccolature, cornici, tinteggiature limitatamente al Nucleo Storico - Ns e simili;
- realizzazione di nuove aperture interne e chiusura di porte o vani nelle preesistenti;
- realizzazione od integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, con eventuali spostamenti di tramezzature interne, senza però cambiamenti di destinazione d'uso della superficie utilizzata. Tali interventi dovranno riguardare non più di una unità abitativa all'interno del singolo edificio.

Per tali interventi necessita la preventiva presentazione di D.I.A. dell'art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

c - restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- il restauro statico ed architettonico degli edifici e le modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico e funzionale conseguente all'uso previsto dal P.R.G., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, se

indispensabile, degli elementi strutturali degradati dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;

- la introduzione di impianti e di locali necessari all'uso attuale;
- l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, a carattere superfetativo o deturpante, sia in riferimento all'edificio che alle aree di pertinenza;
- il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione degli orizzontamenti interni (volte e solai) è ammessa soltanto nei casi di tutela della incolumità e per la verifica dei criteri di sicurezza delle costruzioni, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali interventi sono soggetti alla richiesta di permesso di costruire o D.I.A., se riguardanti l'aspetto esterno degli edifici, dovranno interessare tutto l'edificio, e non solo porzioni di esso.

d - ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, soggetti alla richiesta di permesso di costruire o D.I.A., comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; ai fini di una migliore rispondenza alle prescrizioni normative del P.R.G. per le singole aree di intervento è opportuno articolare gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle seguenti sottocategorie:

□ d.1 - ristrutturazione edilizia leggera

Può essere estesa a tutto o parte dell'edificio e non comporta modifiche al volume, alla superficie utile ed alle destinazioni d'uso preesistenti.

Essa consente pertanto:

- modifiche interne distributive per esigenze funzionali e di carattere igienico-sanitario;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti;
- il rifacimento degli orizzontamenti interni (volte e solai), con possibilità di variazioni tipologiche, con mantenimento delle quote interne preesistenti e della quota e dimensione delle aperture esterne verso gli spazi pubblici.

Per quanto non specificato gli interventi di ristrutturazione edilizia d.1. sono riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" della CIRCOLARE P.R.G. n. 5\SG\URB del 27.04.1984.

□ d.2 - ristrutturazione edilizia con recupero parziale di volumi preesistenti e modifiche di destinazione d'uso

Comprende i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al punto d.1.;
- il recupero ad uso residenziale o comunque ammesso dal P.R.G., di volumi ad uso ex-agricolo (stalle, fienili, depositi, porticati, sottotetti, ecc. ...), purché, contigui ad unità abitative occupate.

Il recupero di tali volumi a fini residenziali sarà consentito solo se saranno garantite condizioni igieniche ottimali, in relazione alla altezza interna dei locali, al soleggiamento, all'umidità, ecc.. Nel caso tali requisiti siano insufficienti i detti volumi potranno essere adibiti ad attività accessorie alla residenza (depositi, garage, tavernette, ecc. ...) o ad attività produttive od artigianali compatibili con le destinazioni ammissibili dell'area in cui ricadono.

Per volume preesistente si intende quello chiuso in modo stabile da tre lati, od inserito tra volumi preesistenti, od individuato dall'involuppo di strutture verticali ed orizzontali (solai, coperture, pilastri) aventi caratteristiche di stabilità e preesistenti all'adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. (la preesistenza delle predette strutture, non aventi carattere precario, dovrà essere documentata in modo adeguato).

- l'ampliamento delle unità immobiliari preesistenti dovrà avvenire nell'ambito di volumetrie già in proprietà, attigue alla residenza esistente;
- non potrà realizzarsi più di una unità abitativa aggiuntiva con una Su non superiore a 100 mq e garantendo comunque la funzionalità dell'unità immobiliare preesistente;
- dovrà essere garantito il rispetto di tutti i criteri progettuali per il corretto recupero estetico-formale dell'edificio.

Qualora, per motivi documentati, il miglioramento igienico delle abitazioni non possa avvenire nell'ambito delle volumetrie esistenti, sarà consentita la realizzazione dei servizi igienici oltre la volumetria esistente, nel limite max di mq. 12 di superficie utile in ampliamento per ogni unità immobiliare.

Tali ampliamenti potranno avvenire solo sui fronti degli edifici prospettanti sul lotto interno di proprietà e dovranno inserirsi in modo organico nell'organismo edilizio principale.

□ d.3. - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti

Comprende i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al punto d.1.;
- limitati ampliamenti, consentiti "una tantum", nell'arco di validità del P.R.G.C. vigente e successive varianti, per il miglioramento funzionale ed igienico delle abitazioni nella misura di 20 mq di Su per ogni abitante insediato, fino ad un massimo di tre abitanti, e di 10 mq per ogni abitante eccedente i tre, e con un limite max di 80 mq..

Dovrà essere rispettata la distanza minima di mt 5,00 dal ciglio stradale, salvo distanze minori per il rispetto dell'allineamento con fronti di fabbricati preesistenti.

Inoltre la distanza da altri edifici dovrà essere non inferiore a quella preesistente o comunque non inferiore a quella dell'edificio più alto (con un minimo di 10 m).

Nelle aree in cui è ammesso tale tipo di intervento le relative Tabelle definiscono gli indici ed i parametri edilizi da rispettare.

□ d.4. - ristrutturazione edilizia completa

Comprende i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al punto d.1.;
- il recupero ad uso residenziale o comunque ammesso dal P.R.G., di volumi preesistenti ad uso ex – agricolo, adibiti ad altro uso o inutilizzati (stalle, fienili, depositi, porticati, sottotetti,

ecc. ...), anche non contigui all'unità immobiliare principale di cui fanno parte, anche se realizzati in epoca successiva all'adozione del P.R.G., purché muniti di regolare provvedimento autorizzativo o concessorio.

Per la definizione dei requisiti dei nuovi locali realizzati e del criterio di individuazione di "volume preesistente" valgono le specificazioni di cui al precedente punto d.2.;

- sopraelevazione o riduzione dell'altezza dei colmi di fabbricati contigui disposti a cortina, con variazioni contenute nella misura max di mt 1,00. Tale intervento, per edifici su vie o spazi pubblici potrà riguardare solo complessi di edifici aventi carattere unitario e dovrà garantire il rispetto dei requisiti estetici e formali preesistenti attraverso un armonico andamento dei colmi e delle falde coerenti con la pendenza naturale del terreno o delle vie pubbliche antistanti ed, in generale, con i caratteri ambientali preesistenti.

Nell'ambito di tali operazioni sarà altresì possibile ridurre la pendenza delle falde sino ad un minimo del 35% e sarà possibile modificare l'asse del colmo per ottenere un maggior equilibrio delle falde di copertura. Tale ultima modifica sarà comunque possibile entro i limiti di sagoma individuati dall'applicazione delle due precedenti modifiche (sopraelevazione del colmo e riduzione della pendenza di falda), e dovrà riguardare ambiti omogenei di edifici escludendo la possibilità di essere attuata su singole parti di edificio.

Le suddette modifiche delle coperture saranno ammesse anche su edifici isolati e nell'ambito di interventi fini a stessi (cioè anche in assenza di previsioni di trasformazione della destinazione d'uso del fabbricato);

- tutti gli interventi precedenti dovranno comunque rispettare le distanze minime tra i fabbricati in modo particolare, la visuale libera delle eventuali aperture ricavate nei locali recuperati non potrà essere inferiore a mt 5,00 salvo per le aperture ricavate verso vie o spazi pubblici.

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, con rigoroso mantenimento delle caratteristiche tipologico-formali.

Nelle aree Ns e Cr tale intervento potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

* * *

Per quanto non specificato gli interventi di ristrutturazione edilizia d.2. e d.4. sono riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B" della CIRCOLARE P.G.R. n. 5\SG\URB del 27.04.1984 con le specificazioni ed estensioni ammesse in relazione con le caratteristiche specifiche del patrimonio edilizio del comune.

La possibilità di applicazione dei vari tipi di intervento di ristrutturazione edilizia nel Capoluogo è definita dallo studio specifico del Centro Storico e delle prescrizioni per gli interventi edilizi in esso contenuto.

e - ristrutturazione urbanistica

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

f - completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

g - nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

h - demolizione

Sono gli interventi che comportano l'abbattimento di edifici o loro parti, di manufatti in genere.

Rientrano in questa categoria anche gli scavi di qualsiasi genere.

La demolizione non comporta l'automatica autorizzazione alla ricostruzione dell'edificio o del manufatto preesistente: tale possibilità andrà verificata con le norme specifiche dell'area fissate dal P.R.G..

Nel caso che, durante l'esecuzione di interventi di recupero o di ristrutturazione su edifici esistenti, si verificassero dei crolli accidentali di parti di fabbricato, la ricostruzione delle parti crollate potrà avvenire solo a seguito di sopralluogo e di nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, nell'assoluto rispetto delle preesistenze.

Qualora, in presenza di interventi di recupero e/o di ristrutturazione di vecchi edifici, per motivi di sicurezza e di incolumità si dovesse procedere all'abbattimento di parti consistenti dell'edificio, si dovrà adottare procedura analoga a quella descritta precedentemente.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici, la cui ammissibilità od il cui divieto sono disciplinati dalle tabelle di P.R.G., sono così classificate:

a - residenziale

b - attività connesse alla residenza e con questa compatibili

- **b.1** - attività commerciali al minuto
- **b.2** - ristoranti, bar, pizzerie, alberghi e simili
- **b.3** - studi professionali e uffici pubblici e privati
- **b.4** - attività artigianali di servizio non inquinanti e moleste, compatibili con la residenza
- **b.5** - attività ricreative, culturali, associative e sociali
- **b.6** - autorimesse private

c - attività terziarie

- **c.1** - attività commerciali al minuto

- **c.2** - attività commerciali all'ingrosso (magazzini, depositi, supermarket, ecc. ...)
- **c.3** - attività di ristoro, alberghiere e para-alberghiere
- **c.4** - uffici e centri direzionali e/o di credito

d - attività produttive

- **d.1** - attività agricole conseguenti alla produzione ed alla commercializzazione dei prodotti, compreso l'allevamento degli animali
- **d.2** - attività agricola di stoccaggio, di trasformazione e di lavorazione (non inquinante e molesta) dei prodotti agricoli
- **d.3** - attività produttive per industrie manifatturiere o di trasformazione
- **d.4** - attività produttive artigianali non comprese nel punto b.4

@@@

Per l'insediamento di nuove attività produttive di qualsiasi sottocategoria è richiesta la verifica di compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – AREE DI TUTELA E RISPETTO (Zone vincolate) – lett. l delle NTA.

Ai sensi degli artt. 1 e 2 della Variante “Seveso” al PTC della Provincia di Torino e del D.Lgs. 105/2015, in relazione alle norme che riguardano le zone che possono essere interessate da scenari incidentali connessi a stabilimenti:

- a) nuovi od esistenti “di soglia superiore” ai sensi del d.lgs. 105/2015;
- b) nuovi od esistenti “di soglia inferiore” ai sensi del d.lgs. 105/2015;
- c) determinati secondo i criteri di cui all'art. 19 della Variante “Seveso” al PTC

Per “stabilimenti esistenti” si intendono gli stabilimenti già classificati a pericolo di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del d.lgs. 344/1999 e s.m.i. alla data di adozione della Variante “Seveso” al PTC (e tuttora soggetti alla normativa).

Per “nuovi stabilimenti” si intendono gli stabilimenti che vengono a ricadere nell'ambito di applicazione degli artt. 6 o 8 del d.lgs. 344/1999 e s.m.i. successivamente alla data di adozione della Variante “Seveso” al PTC (e tuttora soggetti alla normativa). Sono inoltre da intendersi “nuovi stabilimenti” quelli che rientrano nell'ambito di applicazione del d.lgs. 105/2015.

Si intende per “stabilimento a pericolo di eventi incidentali” di tipo energetico, tossico o ricaduta ambientale”:

1. lo stabilimento in cui è prevista la presenza di sostanze che riportino indicazioni di pericolo relative rispettivamente a pericoli fisici, pericoli per la salute e pericoli per l'ambiente, in quantità che superano la quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore stabilita dalla Parte 2 dell'Allegato 1 del d.lgs 105/2015;
2. lo stabilimento in cui è prevista la presenza di sostanze classificate rispettivamente nella sezione “Pericoli fisici”, nella sezione “Pericoli per la salute” e nella sezione “Pericoli per

l'ambiente" di cui Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs 105/2015, che concorrono al superamento della rispettiva quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore ivi stabilita.

Lo stabilimento è in ogni caso considerato rispettivamente a pericolo di evento incidentale energetico, tossico o a ricaduta ambientale qualora il relativo evento sia incluso tra gli scenari individuati dal gestore o in base alle valutazioni di cui al punto 7.2 dell'Allegato al d.m. 9 maggio 2001.

e - attività d'interesse pubblico ricadenti su aree di proprietà pubblica

f - attività di servizio (assistenziali, ricreative, culturali, sportive) di interesse collettivo, ricadenti su aree private.

ART. 7 - VIABILITA' PUBBLICA E PRIVATA

Caratteristiche delle nuove strade

La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di P.R.G. e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di Piano potrà subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., purché, le variazioni avvengano all'interno delle fasce di rispetto individuate e/o all'interno dell'area soggetta alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

In tutte le aree di intervento del P.R.G. le nuove strade, pubbliche e private di uso pubblico, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- in aree residenziali: la sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a mt 6,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50. Nel caso di strada di confine tra una area agricola ed una area residenziale, il marciapiede sarà previsto solo verso l'area residenziale, mentre il ciglio opposto sarà opportunamente sistemato con banchina erbosa di mt. 0,50 min. di larghezza.
- in aree industriali: la sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a mt 9,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50.

Tutte le strade pubbliche e private di uso pubblico, a fondo cieco, di lunghezza superiore a mt 100,00, dovranno terminare con uno slargo in cui sia iscrivibile un cerchio di mt 15,00 di diametro minimo.

Per tutte le altre strade private valgono le prescrizioni contenute nell'art. 57 del Regolamento Edilizio commi 3-4-5-6-7-8.

Nuovi accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e sul nuovo tracciato della "Pedemontana", non saranno di norma consentiti al di fuori del perimetro degli abitati.

Tali accessi, se non previsti nelle tavole del P.R.G., dovranno essere individuati con

criteri che tengano conto della distanza da accessi esistenti e dell'importanza della strada.

Il tracciato della bretella di collegamento della S.P. 13 con la variante della S.S. 460, individuato con tratteggio sulle tavole di piano, è puramente indicativo; l'individuazione di quello definitivo sarà effettuato sulla base di adeguate analisi e verifiche di compatibilità ambientale, in particolare per quanto riguarda il tratto interessante in piccola parte l'area tutelata dal SIC.

Per quanto riguarda la previsione della rotatoria e del raccordo stradale tra via Rivera e via Babiasso, si ammette il mantenimento della previsione viaria, ma nel contempo se ne dispone il divieto di realizzazione, ovvero il "congelamento" della previsione, fino all'avvenuta approvazione della Variante specifica di adeguamento alla tematica "Seveso". La realizzazione di tale viabilità sarà possibile solo se e quando il tracciato sarà confermato e dichiarato ammissibile in sede di approvazione della suddetta Variante.

ART. 8 - ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

Gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono individuati dalle tavole di P.R.G.C., fatte salve le possibilità di deroga previste dall'art. 11.

In difetto di indicazioni specifiche valgono le seguenti norme, articolate per i diversi tipi di intervento:

- a) per interventi su edifici esistenti vanno osservati gli allineamenti in atto, salvo possibilità di strumenti urbanistici esecutivi e di documentate e giustificate esigenze;
- b) per gli interventi di completamento e di ampliamento la distanza dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore all'allineamento degli edifici preesistenti o, in difetto, dovrà essere previsto un arretramento di mt 8,00 dall'asse stradale;
- c) per le nuove costruzioni in aree di nuovo impianto, di norma la distanza dal ciglio stradale sarà di mt 6,00; fa eccezione l'area Ni8 in cui la distanza delle nuove costruzioni dal ciglio della nuova strada di circonvallazione sarà di mt 10,00 e su di essa non potranno essere realizzati dei nuovi accessi carrai;
- d) per gli interventi in aree agricole e fuori dei centri abitati si applicano i disposti degli artt. 26 e 28 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 così come modificato dall'art. 1 del D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

Per ciglio stradale, da cui viene misurata la distanza degli edifici, si intende la linea che limita la sede o piattaforma stradale, comprese tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, la banchina, nonché, le strutture di delimitazione ed i manufatti non transitabili (parapetti, argini, fossi cunette, scarpate, ecc. ...).

Le recinzioni di proprietà a lato delle strade pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere arretrate delle seguenti misure dal confine stradale;

- mt 5,00 per le strade di tipo A e B;
- mt 3,00 per le strade di tipo C e F;

- per gli altri tipi di strade le recinzioni potranno essere realizzate con un arretramento minimo di mt 1,00, salvo casi particolari per i quali la C.E. potrà prescrivere arretramenti superiori in funzione dei problemi viabili esistenti.

In sede di rilascio di permesso di costruire potrà essere richiesta la realizzazione di marciapiedi o viali alberati.

In presenza di recinzioni preesistenti le nuove opere potranno essere allineate con le medesime, anche se a distanza inferiore a quelle regolamentari, a giudizio della C.E..

Le aree esterne alla recinzione, ottenute dall'arretramento delle stesse, dovranno essere mantenute libere, pulite e a livello del piano stradale.

Il richiedente il permesso di costruire dovrà sottoscrivere preciso atto di impegno, per sé, successori o aventi causa, in merito alla cessione al Comune di tali aree su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Fanno eccezione le aree agricole in cui le recinzioni realizzate lungo strade di categoria C e D (art. 4 del D.M. 01.04.1968 n. 1404) dovranno rispettare le distanze dal ciglio stradale di mt. 10 e 5 rispettivamente.

Tutti gli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt 4,00 dal ciglio stradale, salvo distanze maggiori per l'allineamento con le recinzioni.

Fanno eccezione gli accessi carrai posti su accessi privati aventi sviluppo lineare non superiore a mt 100 lungo i quali potrà essere consentita l'installazione lungo il ciglio di cancelli dotati di automatismi con comando a distanza.

Nel caso di nuova realizzazione di accessi carrai in recinzioni esistenti, quando questi possano essere classificati come accessi carrai secondari a prevalente uso agricolo ovvero siano funzionali all'ingresso di mezzi agricoli per la coltivazione dei terreni, anche di pertinenza dell'abitazione, è ammessa la realizzazione degli stessi senza arretramento rispetto al filo della recinzione, purché tale situazione venga opportunamente illustrata. Quando si dovesse verificare un cambio di destinazione d'uso del terreno per il quale era stato realizzato l'accesso secondario, o quando quest'ultimo dovesse diventare l'accesso principale, tale accesso dovrà essere adeguato alle disposizioni dei commi precedenti.

Nelle fasce di arretramento potranno essere consentiti, esclusivamente a titolo precario, i seguenti interventi:

- formazione di parcheggi in superficie, ai fini del rispetto della dotazione minima di 1 mq\20mc;
- formazione di strade private e consortili;
- chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (Circ. n. 1350 del 10.10.1968 del Ministero dei LL.P. - Direzione Generale A.N.A.S.).

Tali interventi dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.

ART. 9 - BASSI FABBRICATI

I bassi fabbricati ad uso autorimessa potranno essere realizzati sull'area libera di pertinenza, osservando le seguenti prescrizioni:

- a - sarà ammessa la realizzazione di una autorimessa per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale stabile, senza che essa rientri né nel computo della cubatura totale, né, nel computo della superficie utile ammessa in ampliamento e a condizione che la superficie utile non superi i 30 mq. La previsione di più autorimesse o di un basso fabbricato con superficie utile superiore a 30 mq comporterà la necessità della verifica della cubatura ammissibile e della superficie max ammissibile in ampliamento, includendo nel computo la volumetria e la superficie di tutte le autorimesse private;
- b - dovrà essere osservata la distanza di mt 5,00 dai fabbricati principali ricadenti sui lotti confinanti, e sarà invece possibile realizzare le autorimesse in contiguità al fabbricato principale.
Tale contiguità potrà essere garantita anche attraverso la semplice unione della copertura del B.F. al fabbricato principale;
- c - la costruzione potrà avvenire sul confine di proprietà, oppure ad una distanza di mt. 5,00 da esso. Non sono ammesse distanze intermedie;
- d - l'altezza non potrà superare i mt 2,60 all'intradosso e sarà computata con gli stessi criteri assunti per i fabbricati principali;
- e - qualora le condizioni ambientali lo richiedano sarà facoltà della C.E. imporre la realizzazione della copertura a falde inclinate. Nelle aree agricole è comunque fatto obbligo di prevedere la copertura a falde inclinate. In tal caso l'altezza della quota di imposta della falda inclinata non potrà superare i mt 2,60;
- f - la superficie coperta dalle autorimesse non potrà superare 1\10 della superficie libera del lotto (superficie fondiaria del lotto al netto della superficie del fabbricato principale) nelle aree Ni e 1/5 nelle aree As e Vpr.

Le presenti norme trovano applicazione diretta nelle seguenti aree di intervento: As - Ni Vpr - E1. Nelle aree E1 i bassi fabbricati dovranno essere realizzati nell'area libera di stretta pertinenza dell'edificio principale.

Nelle rimanenti aree la disciplina dei bassi fabbricati ad uso autorimessa, che non rientrino nell'ambito di volumetrie preesistenti di cui si ammette la trasformazione, è rimandata agli strumenti urbanistici esecutivi, attuativi delle previsioni di P.R.G., che dovranno comunque osservare le presenti prescrizioni.

ART. 10 - LOCALI PER DEPOSITO E PER RICOVERO ANIMALI DOMESTICI**1) Locali destinati a deposito (attrezzi, legnaie, locali sgombero e simili).**

Tali locali potranno essere autorizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a - la superficie coperta non potrà superare 1/5 dell'area libera di pertinenza con un massimo di mq 30;

b - le costruzioni dovranno distare mt 5,00 dai fabbricati principali, ricadenti sui lotti confinanti e sarà possibile realizzare i locali deposito in contiguità al fabbricato principale, a condizione che venga prevista una adeguata integrazione tipologica e formale tra i due fabbricati.

c - la realizzazione potrà avvenire sul confine di proprietà, previo assenso scritto del confinante;

d - le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dell'ambito circostante, dovranno essere con copertura a una o due falde inclinate con manto superficiale in tegole di cotto o di cemento e il colmo non potrà avere altezza superiore a mt 3,50;

e - per il ricovero di particolari macchine ed attrezzature l'altezza massima di cui al punto d. potrà essere incrementata in relazione a particolari e documentate esigenze, con un max comunque non superabile di mt 3,50 all'ipotesi. In tal caso dovranno essere rispettate le distanze dai confini di proprietà

f - le norme del presente articolo sono applicabili in tutte le aree per insediamenti residenziali individuate dal P.R.G.C. e negli insediamenti residenziali sorti in zona impropria.

I predetti fabbricati non rientrano nel computo della cubatura, se non eccedono i limiti fissati precedentemente.

2) Locali destinati a ricovero di animali domestici (pollai, conigliere e simili)

Tali locali potranno essere autorizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a - le superficie coperta non potrà superare mq 20;
- b - costruzioni dovranno distare mt 5,00 dai fabbricati principali, sia ricadenti sullo stesso lotto di pertinenza, sia ricadenti sui fondi finitimi;
- c - le costruzioni dovranno rispettare la distanza di mt 5,00 dal confine di proprietà;
- d - le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto dell'ambito circostante, dovranno essere con copertura a falde inclinate con manto superficiale in tegole di cotto o di cemento e il colmo non potrà avere altezza superiore a mt 2,50;
- e - dovrà essere garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed, in particolare, le costruzioni dovranno essere chiuse perlomeno da tre lati, con l'eventuale lato libero rivolto verso il lotto di pertinenza. Le pareti chiuse dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, evitando soluzioni precarie che contrastino con il comune senso estetico.

I predetti fabbricati non rientrano nel computo della cubatura e sono soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione con validità temporanea, stabilita discrezionalmente dal SINDACO, sentito il parere della C.E.

L'autorizzazione potrà essere revocata dal SINDACO per giustificati motivi, anche prima

della scadenza naturale.

- *f* - le norme del presente articolo sono applicabili in tutte le aree per insediamenti residenziali individuate dal P.R.G.C. ed agli interventi in zona impropria.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE DI PIANO

AREA DI INTERVENTO: Ns (Nucleo storico) TAB. 1

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Comprende il nucleo originario dell'abitato di Front ed i nuclei frazionali caratterizzati dagli insediamenti più antichi, che pur non avendo particolari caratteristiche architettoniche, assumono un carattere unitario da salvaguardare.

Tali caratteri assumono particolare rilievo lungo la struttura viaria principale del capoluogo (via Destefanis).

La delimitazione del Nucleo Storico coincide con la delimitazione effettuata ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione degli edifici, nella loro inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti degradate o alterate, alla eliminazione delle superfetazioni, al recupero dei volumi agricoli in disuso ad uso residenziale od altro ammesso.

Tutti gli interventi dovranno inoltre tendere al recupero dei caratteri originari degli edifici, utilizzando le tecniche di intervento ed i tipi di materiali originariamente impiegati. Qualora ciò non fosse possibile dovranno essere utilizzati materiali e manufatti simili a quelli originali.

Sono ammesse limitate variazioni di superficie coperta per l'esclusivo adattamento di strutture di accesso e/o servizio (quali scale, rampe o pianerottoli, vani ascensori) anche in funzione della L. 13/89 – art. 77 del D.P.R. 380/2001 – per il superamento delle barriere architettoniche.

Tale variazione dovrà avvenire nel rispetto delle confrontanze e distanze dai confini e senza aumenti di ingombro verso strade pubbliche e private ad uso pubblico.

Al fine di indirizzare gli interventi verso un corretto recupero il piano individua alcuni edifici ed ambiti del nucleo urbano che, avendo mantenuto caratteristiche e funzioni originarie, possono assumere il ruolo di matrici ambientali alle quali ispirare gli interventi di recupero e di ristrutturazione ricadenti nel Ns. Nel documento di ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE vengono rappresentate le “matrici ambientali” attraverso schede in cui viene effettuata la lettura dello stato di fatto e viene delineata una traccia da seguire nella progettazione degli interventi, senza peraltro avere valore prescrittivo.

Le “matrici ambientali” sono individuate nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa

pubblica approvato con Delibera del C.C. n. 37 del 30.06.2000.

La proposta progettuale dovrà essere corredata di approfondimenti di indagine storica sull'edificio, di comparazione tra diverse soluzioni progettuali, di rappresentazioni grafiche e fotografiche in grado di simulare il più realisticamente possibile l'esito finale dell'intervento.

Nei cortili comuni all'interno dei nuclei abitati è vietato in linea generale l'ulteriore frazionamento attraverso nuove delimitazioni di proprietà, con possibilità di deroga solo ed esclusivamente in presenza di un progetto generale ed organico che coinvolga tutte le proprietà e faccia salve le esigenze di accessibilità, di sicurezza ed i caratteri ambientali del contesto in cui ricadono.

Il P.R.G. si propone di completare il recupero a un disegno unitario dell'insieme degli edifici pubblici e privati prospettanti sulla piazza del Capoluogo esaltandone i caratteri originari, eliminando le compromissioni e consentendo l'inserimento di nuove attività compatibili con la destinazione di zona ed in grado di riqualificarne il ruolo complessivo.

Gli interventi ammessi all'interno dell'area sono differenziati in base alle caratteristiche degli edifici così come risulta dalla individuazione cartografica allegata (V. Tav. 5 del P.R.G.C. vigente e TAV. 6 della presente variante).

a - manutenzione ordinaria:

d.i.a. solo per gli interventi sulle parti di edificio prospettanti su vie e spazi pubblici, con obbligo di documentazione fotografica.

b - manutenzione straordinaria:

d.i.a. corredata di documentazione fotografica e di elaborati che consentano la individuazione e dello stato di fatto e degli interventi previsti.

c - restauro e risanamento conservativo:

richiesta di permesso di costruire corredata di documentazione fotografica e di elaborati di progetto che consentano la individuazione e dello stato di fatto e degli interventi previsti, o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera:

richiesta di p.d.c. o d.i.a. come per il tipo C.

**d.2 - ristrutturazione edilizia con recupero
di volumi preesistenti e modifiche di
destinazione d'uso:**

richiesta di concessione diretta come per il tipo C.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa :

il recupero ad uso residenziale di volumi esistenti potrà avvenire tramite il rilascio di p.d.c. o d.i.a. solo qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni;

- non si tratti di edifici o manufatti aventi carattere precario, anche se oggetto di sanatoria o condono edilizio;
- l'intervento sia proposto nell'ambito delle sagome geometriche esistenti dell'edificio e, quindi, senza

sopraelevazione o modifiche della copertura (se non quelle previste alla lett. d.4 dell'art. 12 delle presenti N.T.A.), nel rispetto di tutti i caratteri tipologici e formali preesistenti e nel limite di una volumetria residenziale oggetto di trasformazione non superiore a 1200 mc.;

- siano garantite nell'area di pertinenza le dotazioni minime di parcheggio privato in rapporto a tutti gli edifici residenziali o oggetto di trasformazione residenziale e non, che insistono sulla superficie fondiaria di pertinenza;
- siano garantiti gli accessi e gli allacciamenti diretti a tutte le reti infrastrutturali dei servizi primari.

Tutti gli interventi che non rispettano le suddette condizioni potranno essere autorizzati previa formazione di P.d.R. ai sensi della L. 457/78.

e - ristrutturazione urbanistica: gli interventi dovranno avvenire nell'ambito degli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica (PIANO PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO).

In mancanza del P.P.E. o del P.d.R. saranno consentiti gli interventi di tipo a - b - c - d.1 - d.2 - d.4 con le modalità sopra riportate.

Gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. e gli altri edifici di interesse storico-artistico potranno essere assoggettati, al massimo, ad interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo quanto prescritto dall'8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono fatti salvi ed applicabili i disposti della L. R.n.21 del 06.08.1998 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti"

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.3 - c.4

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : non superiore a quella preesistente nel caso di p.d.c. o d.i.a., o definita in sede di P.d.R.

distanze dai confini : invariate o definite in sede di P.d.R. e di P.P.E.

distanze dalle strade : invariate o definite in sede di P.d.R. e di P.P.E.

confrontanze : invariate o definite in sede di P.d.R. e di P.P.E.

tipologia : invariata a cortina continua.

parcheggi :

tutti gli interventi edilizi che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive dovranno individuare aree per parcheggio privato nella misura minima di mq. 10/100 mc. di volumetria, comprese le volumetrie residenziali di recupero dei sottotetti.

Dovranno essere destinate ad uso pubblico superfici da adibire a parcheggio nella misura dell'80% della superficie totale lorda di pavimento destinata alle attività ammesse, classificate nelle lettere b e c dell'art. 13.

AREA DI INTERVENTO: Cr (CONSERVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE CERETTI E GRANGE)

TAB. 2

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Sono aree caratterizzate da edifici risalenti ad epoche diverse, anche recenti, e costituenti un tessuto edilizio consolidato.

Si tratta di zone sature con avanzati processi di trasformazione mista agricola-residenziale in destinazione esclusivamente residenziale.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi saranno volti alla conservazione dell'impianto urbanistico della zona, attraverso l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici esistenti ed il recupero e la valorizzazione delle volumetrie extra-residenziali in disuso (stalle, fienili, tettoie ...).

Tutti gli interventi dovranno tendere al recupero dei caratteri originari degli edifici, utilizzando le tecniche di intervento ed i tipi di materiali originariamente impiegati, ispirandosi alle matrici ambientali contenute nel documento di ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.

Qualora ciò non fosse possibile dovranno essere utilizzati materiali e manufatti simili a quelli originari, escludendo tuttavia materiali incompatibili quali alluminio dorato o naturale per i serramenti, tegole in cemento, manti di copertura in lamiera, ecc.. Saranno da privilegiare viceversa materiali tradizionali quali laterizi, intonaci a calce, pietra, ferro e altri materiali di più recente utilizzo (alluminio, pvc, pietra ricostruita, ...) che per qualità intrinseche di pregio siano compatibili con il contesto in cui i collocano.

La proposta progettuale dovrà essere corredata di approfondimenti di indagine storica sull'edificio, di comparazione tra diverse soluzioni progettuali, di rappresentazioni grafiche e fotografiche in grado di simulare il più realisticamente possibile l'esito finale dell'intervento.

Nei cortili comuni all'interno dei nuclei abitati è vietato in linea generale l'ulteriore frazionamento attraverso nuove delimitazioni di proprietà, con possibilità di deroga solo ed esclusivamente in presenza di un progetto generale ed organico che coinvolga tutte le proprietà e faccia salve le esigenze di accessibilità, di sicurezza ed i caratteri ambientali del contesto in cui ricadono.

a - manutenzione ordinaria : d.i.a. solo per gli interventi sulle parti di edificio prospettanti su vie e spazi pubblici con obbligo di documentazione fotografica.

b - manutenzione straordinaria: d.i.a. corredata di documentazione fotografica e di elaborati che consentano la individuazione e dello stato di fatto e degli interventi previsti.

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con produzione di documentazione fotografica.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di p.d.c. o d.i.a. come per il tipo C.

d.2 - ristrutturazione edilizia di recupero parziale di volumi preesistenti e modifiche di destinazione d'uso: richiesta di p.d.c. o d.i.a. come per il tipo C.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa: richiesta di p.d.c. o d.i.a. come per il tipo C, nel caso di recupero di volumetrie contigue ad unità abitative preesistenti.

Nel caso di recupero di volumetrie non contigue ad unità abitative esistenti, gli interventi dovranno avvenire nell'ambito dei piani di recupero a sensi della Legge 5.8.1978 n. 457, ad eccezione di quelli che, rispettando le seguenti condizioni, potranno essere autorizzati tramite il rilascio di p.d.c. o d.i.a. :

- non si tratti di edifici o manufatti aventi carattere precario, anche se oggetto di sanatoria o condono edilizio;
- l'intervento sia proposto nell'ambito delle sagome geometriche esistenti dell'edificio e, quindi, senza sopraelevazione o modifiche della copertura (se non quelle previste alla lett. d.4 dell'art. 12 delle presenti N.T.A.), nel rispetto di tutti i caratteri tipologici e formali preesistenti e nel limite di una volumetria residenziale oggetto di trasformazione non superiore a 1200 mc.;
- siano garantite nell'area di pertinenza le dotazioni minime di parcheggio privato in rapporto a tutti gli edifici residenziali o oggetto di trasformazione residenziale e non, che insistono sulla superficie fondiaria di pertinenza;
- siano garantiti gli accessi e gli allacciamenti diretti a tutte le reti infrastrutturali dei servizi primari.

Tutti gli interventi che non rispettano le suddette condizioni potranno essere autorizzati previa formazione di P.d.R. ai sensi della L. 457/78.

Gli interventi previsti nei P.d.R. potranno essere attuati previa richiesta di p.d.c. o d.i.a. .

In tali aree, oltre agli interventi consentiti dal tipo di intervento d.2 sarà consentito

l'ampliamento delle abitazioni per il miglioramento igienico-funzionale nella misura max del 20% della Su esistente, con un minimo comunque consentito di 25 mq. Tale intervento è consentito "una tantum".

Tali ampliamenti potranno essere attuati solo nel rispetto dei parametri edilizi successivamente definiti.

Sono fatti salvi ed applicabili i disposti della L. R. n.21 del 06.08.1998 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti"

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione completa sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art. 3 del Testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. In tal caso la ricostruzione potrà avvenire con le modifiche della copertura del fabbricato previste alla lett. d. 4 dell'art. 12 delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.3 - c.4 - d.2.

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50 e comunque non superiore a quella preesistente nel caso di concessione diretta, con la possibilità di deroga prevista per tipi di intervento d.4, oppure definita in sede di P.d.R..

distanze dai confini : mt 5,00 o definite in sede di P.d.R.

distanze dalle strade : mt 5,00 o definite in sede di P.d.R.

confrontanze: mt 10,00 o definite in sede di P.d.R.

tipologia : invariata a cortina continua o isolata.

parcheggi : tutti gli interventi edilizi che comportino la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive dovranno individuare aree per parcheggio privato nella misura minima di mq. 10/100 mc di volumetria, comprese le volumetrie residenziali di recupero dei sottotetti.

Dovranno essere destinate ad uso pubblico superfici da adibire a parcheggio nella misura dell'80% della superficie totale lorda di pavimento destinata alle attività ammesse, classificate nelle lettere b e c dell'art. 13.

AREA DI INTERVENTO: As (Aree sature) TAB. 3**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Aree caratterizzate da un tessuto edilizio di più recente formazione, con tipologie isolate.

Presenza di tessuto edilizio con destinazioni d'uso prevalentemente residenziale e agricola in via di trasformazione residenziale.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi saranno volti alla conservazione dell'impianto urbanistico della zona, attraverso l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici esistenti ed il recupero e la valorizzazione delle volumetrie extra-residenziali in disuso (stalle, fienili, tettoie...).

Tutti gli interventi dovranno armonizzare con l'ambiente circostante e dovranno prevedere l'uso di materiali tradizionali.

a - manutenzione ordinaria : senza autorizzazione

b - manutenzione straordinaria: d.i.a. con elaborati di progetto in cui siano leggibili e lo stato di fatto e gli interventi previsti, integrati da documentazione fotografica, se ritenuto necessario dalla C.I.E.

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con la documentazione come per il tipo b.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con la documentazione come per il tipo b.

d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con la documentazione come per il tipo b. l'ampliamento potrà avvenire anche in volumetrie preesistenti a destinazione non residenziale, nel rispetto, comunque, di tutte le disposizioni stabilite all'art. 12, lettera d.3, delle presenti N.T.A..

d.4 - ristrutturazione edilizia completa: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con la documentazione come per il tipo b.

h - demolizione: richiesta di p.d.c. o d.i.a., l'eventuale ricostruzione dell'edificio demolito sarà consentita nel rispetto della volumetria preesistente (computata includendo anche la volumetria di fabbricati e porzioni di fabbricato ad uso extra residenziale soggetti alla demolizione) e nei limiti dei parametri edilizi fissati dalle norme specifiche nell'area.
In tali aree sarà comunque ammesso l'ampliamento delle abitazioni per il miglioramento igienico e funzionale nella misura del 20% della Su esistente, con un minimo comunque

consentito di 25 mq. Tale intervento è consentito “una tantum”.

Eventuali edifici a destinazione commerciale o artigianale di servizio (lett. b.4 – art. 13) potranno essere ampliati attraverso il cambio di destinazione d’uso di volumetrie preesistenti o attraverso ampliamenti in superfici aggiuntive entro il limite del 50% della superficie utile preesistente, con un minimo garantito di mq. 200 e nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi.

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.2 - c.3. - c.4.

La destinazione d’uso d.2 non è ammessa nel caso di nuovi interventi, ma è tollerata per gli insediamenti preesistenti all’adozione del piano.

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50 o superiore, se preesistente.

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : rispetto degli allineamenti di edifici preesistenti o, in difetto mt 8,00 dall’asse stradale.

Sia per quanto riguarda le distanze dalle strade e dai confini, sia per quanto riguarda le confrontanze, per gli interventi di ristrutturazione di tipo d.3 si potrà derogare ai limiti sopra esposti mantenendo l’allineamento degli eventuali ampliamenti con i fronti dei fabbricati preesistenti.

tipologia : isolata per edifici uni-bifamiliari o a schiera

i_f : 1,5 mc./mq da verificare per i seguenti interventi:
- d.3 (ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti);
- d.4 (ristrutturazione edilizia completa) che comporti il recupero ad uso residenziale di volumi preesistenti ex-agricoli non contigui all’unità abitativa principale;
- h (demolizione e ricostruzione).

R_c : 1/3 della superficie fondiaria solo per gli interventi di tipo h (demolizione e ricostruzione).

parcheggi : dovranno essere destinate ad uso pubblico superfici da adibire a parcheggio nella misura dell’80% della superficie totale lorda di pavimento destinata alle attività ammesse, classificate nelle lettere b e c dell’art. 13.
Per gli interventi residenziali di tipo d.3, d.4, h (demolizione e ricostruzione) e di recupero ad uso residenziale dei sottotetti che comportino la realizzazione di nuove unità abitative autonome, si dovranno individuare aree per parcheggio privato nella misura minima di mq 10/100 mc di volumetria, dell’intero fabbricato.

5 – AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **As 1÷10** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. 1 delle presenti NTA

Le aree **As8** e **As9** ricadono in area di danno per lesioni irreversibili e per esse si applicano i vincoli e prescrizioni della TAB. 13 – lett. 1 – p.to 6 delle presenti NTA.

.

AREA DI INTERVENTO: Ni (nuovo impianto) TAB. 4

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta di aree prive di edificazione, o con edificazione rada, situate in contiguità di aree urbanizzate, o di cui si prevede l'urbanizzazione, delle quali costituiscono il naturale completamento.

Tali aree sono comprensive di lotti già edificati per i quali oltre alle presenti norme specifiche di area valgono le norme particolari sul recupero dei sottotetti esistenti nell'ambito di edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare della variante siano già stati oggetto di richiesta di agibilità.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi dovranno tendere al progressivo utilizzo dei lotti liberi, tenendo conto delle condizioni ambientali circostanti e delle preesistenze a cui dovranno ispirarsi per tipologie e scelte dei materiali.

Potranno essere consentiti interventi con p.d.c. convenzionato su lotti con superficie max di mq. 2.000, che non derivino da frazionamenti successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di P.R.G. e che siano dotati o dotabili degli allacciamenti alla rete comunale delle urbanizzazioni primarie.

In questi casi il rilascio del p.d.c. sarà subordinato alla verifica che l'intervento richiesto non pregiudichi il razionale e completo utilizzo delle porzioni residue dell'area.

Gli interventi che ricadono su lotti, non frazionati successivamente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante, aventi una superficie superiore ai mq 2.000, o per i quali non siano risolvibili in modo singolo gli allacciamenti alla rete delle urbanizzazioni primarie comunali e alla viabilità pubblica, potranno essere attuati con p.d.c. o d.i.a. previa formazione di P.E.C., utilizzando gli indici indicati nelle tabelle di zona.

Le aree da dismettere per servizi pubblici (secondo gli standards fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77), sia in sede di P.E.C., sia nel caso di intervento diretto singolo, qualora ricorrano le condizioni, potranno essere individuate sia nell'area stessa su cui ricade l'intervento, sia su altre aree indicate dal Comune, oppure potranno essere monetizzate, a discrezione del Comune, limitatamente alle quote corrispondenti alle strutture per l'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, essendo dimostrata la sufficienza di servizi a livello comunale. È invece esclusa la monetizzazione delle quote di servizi pubblici relativi a verde e parcheggio pubblici per i quali è previsto l'obbligo di reperire gli standard sull'area stessa o, tramite convenzione, in lotti limitrofi.

Di norma i P.E.C. si intendono estesi all'intera area normativa. È tuttavia in facoltà dell'A.C. accettare la proposta di P.E.C. non estesi all'intera area normativa qualora la loro esecuzione non pregiudichi la razionale attuazione delle previsioni urbanistiche dell'intera area.

A tal fine sarà facoltà dell'A.C. richiedere ai proponenti un piano generale di coordinamento esteso all'intera area normativa nel quale siano individuate le infrastrutture primarie e la

localizzazione delle aree per servizi.

Per gli edifici inclusi nelle aree di nuovo impianto, preesistenti alla data di adozione della variante e per i quali sia già stata inoltrata la richiesta di agibilità, potranno essere consentiti i seguenti tipi di intervento:

a - manutenzione ordinaria : senza autorizzazione

b - manutenzione straordinaria: d.i.a.

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di p.d.c. o d.i.a.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di p.d.c. o d.i.a.

d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti: richiesta di p.d.c. o d.i.a. con verifica degli if individuati nella TABELLA di zona delle aree Ni.

Qualora, non fosse possibile realizzare ulteriori ampliamenti volumetrici, in applicazione degli indici di zona, sarà possibile procedere al miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni esistenti ricorrendo alle due seguenti ipotesi subordinate:

– recupero dei sottotetti esistenti con gli stessi criteri della L.R. n. 21 del 06/08/1998 - “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”, senza la verifica di alcun indice di zona e con la limitazione che l'intervento non comporti la realizzazione di nuove unità abitative; – nel caso non sia applicabile l'ipotesi precedente saranno consentiti ampliamenti della Su fino ad un massimo di 25 mq, sempre con la limitazione che l'intervento non comporti la realizzazione di nuove unità abitative.

h - demolizione: richiesta di p.d.c. o d.i.a.; l'eventuale ricostruzione dell'edificio demolito sarà consentita nel rispetto della volumetria preesistente e nei limiti dei parametri edilizi fissati dalle norme specifiche dell'area.

Sui lotti liberi potranno essere consentiti i seguenti tipi di intervento.

f - completamento: richiesta di p.d.c.

g - nuovo impianto: richiesta di p.d.c. o d.i.a., subordinata alla preventiva formazione di P.E.C. nel caso di lotti con sup. superiore a 2.000 mq o per i quali non siano risolvibili in modo singolo gli allacciamenti alla rete delle urbanizzazioni primarie comunali e alla viabilità pubblica.

Nelle aree con sup. superiore a 2.000 mq e per le quali non siano risolvibili in modo singolo gli allacciamenti alla rete delle urbanizzazioni primarie comunali e alla viabilità pubblica in cui siano individuate cartograficamente le urbanizzazioni comunali in progetto, con particolare riferimento alla viabilità pubblica, sarà facoltà dell'Amministrazione consentire l'attuazione degli interventi previsti previo rilascio di p.d.c. convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare le modalità di cessione e/o

monetizzazione delle aree per servizi, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e le eventuali condizioni temporanee alle quali possono essere rilasciati i p.d.c. anche in assenza di tutti i requisiti di urbanizzazione dell'area. La temporaneità di tali condizioni è legata ai tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune o ai tempi che lo stesso impegnerà per programmare e coordinare l'attuazione delle opere da parte dei privati.

@ @ @

Per tutti gli interventi, sia diretti con p.d.c. convenzionato, o indiretti previa formazione di P.E.C., la volumetria realizzabile sarà ottenuta moltiplicando la superficie territoriale dell'intervento (St) per l'indice territoriale di zona (it).

Sulla superficie fondiaria andrà inoltre verificato l'indice fondiari (if) stabilito dalle tabelle di zona.

Gli indici di densità volumetrica costituiscono un limite massimo non superabile e, pertanto, la volumetria massima realizzabile sul/i lotto/i sarà la minore tra quelle derivanti dall'applicazione dei due indici (it) e (if) rispettivamente alla superficie territoriale (St) ed alla superficie fondiaria (Sf).

All'interno di ogni singolo lotto fondiario, inteso come pertinenza esclusiva dell'insediamento residenziale delimitata da recinzioni ed accessi propri, dovranno essere verificati tutti i parametri edilizi stabiliti dal R.E. e dalle presenti N.T.A. (distanze, confrontanze, Rc, if, ecc.).

Le aree per servizi da dismettere, sia nell'ambito di S.U.E., sia nell'ambito di p.d.c. convenzionato dovranno garantire uno standard minimo di 10 mq/abitante destinato indicativamente parte a parcheggio pubblico (2,5 mq/ab.) e parte a verde di uso pubblico (7,5 mq/ab.).

La quota residua di standard (10 mq/ab.) eventualmente potrà essere monetizzata.

Fanno eccezione le aree Ni 4-8-16 nell'ambito delle quali lo standard complessivo per servizi è stato individuato puntualmente e pertanto eventuali PEC frazionati o p.d.c. convenzionati potranno procedere all'intera monetizzazione dello standard di legge (25 mq/ab.) salvo la dismissione di una quota aggiuntiva di 2,50 mq/ab. a titolo di parcheggio pubblico.

Da tale ultimo obbligo restano esentati i proprietari delle aree su cui è individuato il vincolo delle aree per servizi (rispettivamente S2-S7-S10 e S11) che dovranno dismettere a titolo di standards di legge le suddette aree.

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.2 - c.3.

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : mt 5,00 dal ciglio

confrontanze: mt 10,00 (mt 5,00 tra edifici principali e bassi fabbricati che

fuoriescano più di mt 1,50 dal piano campagna).

tipologia :

isolata per edifici uni-bifamiliari a schiera

it :

individuato nelle tabelle di Zona

i_f :

individuato nelle tabelle di Zona

R_c :

1\3 della superficie fondiaria solo per gli interventi di tipo h e per tutti gli interventi di tipo f (completamento).

5 – AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **Ni 1÷7** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO: Vpr (Verde privato residenziale) TAB. 5

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta del tessuto insediativo di più recente formazione, con tipologia prevalentemente unifamiliare a ville e villini. Presenza di interventi edilizi con densità fondiaria limitata e di vaste aree libere destinate a verde privato (orti e giardini) ed a colture agricole.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G., tenendo conto dei limiti dimensionali imposti e rilevando alcune peculiarità ed alcuni caratteri originali da tutelare e salvaguardare, congela lo sfruttamento di queste aree allo stato attuale, consentendo solo interventi di manutenzione e di piccoli ampliamenti per l'adeguamento tecnico-funzionale degli edifici esistenti.

Si istituisce pertanto un vincolo di mantenimento dello stato di fatto in relazione ad un duplice ordine di motivi:

- preservare le aree da possibili nuovi insediamenti produttivi di tipo agricolo che sarebbero in contraddizione con la prevalente destinazione residenziale dell'area;
- preservare le aree libere da interventi non compatibili con un futuro, possibile sfruttamento di tipo residenziale.

Gli interventi edilizi riguarderanno soltanto edifici esistenti e verranno attuati con le seguenti modalità:

a - manutenzione ordinaria : senza autorizzazione

b - manutenzione straordinaria : d.i.a. corredata da documentazione fotografica

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di p.d.c. o d.i.a.

d 1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di p.d.c. o d.i.a.

**d 3 - ristrutturazione edilizia con
limitati ampliamenti:**

richiesta di p.d.c. o d.i.a.

L'ampliamento potrà avvenire anche in volumetrie preesistenti a destinazione non residenziale, nel rispetto, comunque, di tutte le disposizioni stabilite all'art. 12, lettera d.3, delle presenti N.T.A.

**d.4 - ristrutturazione edilizia
completa:**

richiesta di p.d.c. o d.i.a. con documentazione come per il tipo b.

h - demolizione :

richiesta di p.d.c. o d.i.a.

L'eventuale ricostruzione dell'edificio demolito sarà consentita nel rispetto della volumetria preesistente

(computata includendo anche la volumetria di fabbricati e porzioni di fabbricato ad uso extra residenziale soggetti alla demolizione) e dei parametri edilizi fissati dalle norme specifiche dell'area.

In tali aree sarà comunque ammesso l'ampliamento delle abitazioni per il miglioramento igienico e funzionale nella misura max del 20% della Su esistente; con un minimo comunque consentito di 25 mq.. Tale intervento è consentito "una tantum".

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 .

Si confermano inoltre tutti gli altri tipi di destinazione esistenti con possibili mutamenti per i tipi ammessi ed elencati precedentemente.

Le attrezzature agricole (stalle, tettoie, depositi, ...) eventualmente presenti in tali aree non potranno subire, ampliamenti, modifiche che comportino variazioni alla consistenza attuale.

4 - PARAMETRI EDILIZI

i_f : 1,00 mc/mq da applicare e verificare solo per gli interventi di tipo h (demolizione e ricostruzione) e d.3 (ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti)

H max : non superiore a quelle esistenti

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : mt 8,00 dall'asse stradale, salvo rispetto di maggiori distanze per rispetto dei disposti del D.M. 1/4/1968 n. 1404 (artt.4 e 5)

confrontanze: mt 10,00. Sia per quanto riguarda le distanze dalle strade e dai confini, sia per quanto riguarda le confrontanze, per gli interventi di ristrutturazione di tipo d.3 e d.4 si potrà derogare ai limiti sopra esposti mantenendo l'allineamento degli eventuali ampliamenti con i fronti dei fabbricati preesistenti.

tipologia: preesistente

R: _c 1\3 solo nel caso di interventi di tipo h (demolizione e ricostruzione).

parcheggi : dovranno essere destinate ad uso pubblico superfici da adibire a parcheggio nella misura dell'80% della superficie totale lorda di pavimento destinata alle attività ammesse, classificata nella lettera b dell'art. 6.

Per gli interventi residenziali di tipo d.3, d.4, h (demolizione e ricostruzione) e di recupero ad uso residenziale dei sottotetti che comportino la realizzazione di nuove unità abitative autonome, si dovranno individuare aree per parcheggio privato nella misura minima di mq 10/100 mc. di volumetria.

5 – AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **Vpr1** e **Vpr3** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO: D (aree industriali o artigianali)

TAB. 6

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta di aree in parte già edificate ed infrastrutturate, ed in parte libere.

Le aree libere costituiscono il naturale completamento delle aree già edificate ed i nuovi interventi ammessi consentiranno la completa infrastrutturazione dell'intero comprensorio.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi riguardano il completamento dei lotti liberi e la ristrutturazione e/o l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti.

Il P.R.G. individua inoltre le aree di servizio ai complessi produttivi, esistenti o insediabili, in cui potranno essere ubicate le infrastrutture seguenti:

- mense aziendali, centri e servizi sociali;
- verde, attrezzature sportive e per il tempo libero;
- parcheggi.

Nel caso di ipotesi di rilocalizzazione delle aree per servizi e di modifiche della viabilità all'interno dell'area urbanistica il progetto dell'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di un PEC esteso a tutta la zona che evidenzia la funzionalità della rilocalizzazione.

Contemporaneamente agli interventi dovranno essere realizzati gli impianti tecnologici per la raccolta, lo smaltimento e la depurazione dei prodotti liquidi e gassosi della produzione.

Per gli impianti produttivi sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a - manutenzione ordinaria : senza autorizzazione

b - manutenzione straordinaria: d.i.a.

d - ristrutturazione : richiesta di p.d.c. o d.i.a.

f - completamento: richiesta di p.d.c. o d.i.a. previa preventiva formazione di PEC nel caso di rilocalizzazione delle aree per servizi .

Per i fabbricati adibiti ad abitazione (stabile o saltuaria) la variante di piano introduce il principio della loro incompatibilità di fondo con la destinazione produttiva dell'area, inserendo tuttavia una specifica tutela per quelli esistenti ed una possibilità di realizzazione in deroga al principio generale per quegli interventi produttivi sorti recentemente con la prospettiva di realizzare in un secondo tempo l'abitazione per il nucleo familiare del titolare. L'ultima casistica riguarda i nuovi interventi produttivi per i quali le destinazioni residenziali non permanenti saranno ammesse come specifiche pertinenze delle attività lavorative, escludendo in modo tassativo la residenzialità stabile.

Per i fabbricati residenziali esistenti saranno pertanto ammessi i seguenti interventi:

<u>a - manutenzione ordinaria :</u>	senza autorizzazione
<u>b - manutenzione straordinaria:</u>	d.i.a.
<u>d.1 - ristrutturazione edilizia leggera:</u>	richiesta di p.d.c. o d.i.a.
<u>d.4 - ristrutturazione edilizia completa:</u>	richiesta di p.d.c. o d.i.a.
<u>h - demolizione:</u>	richiesta di p.d.c. o d.i.a.

Per gli insediamenti produttivi esistenti, ancora privi di unità residenziali, in deroga al principio generale valido per le aree produttive potrà essere consentita la realizzazione di fabbricati residenziali per l'esclusivo uso del nucleo familiare del titolare nei limiti di mq 150 di Su, limitatamente ad un'unica unità immobiliare. Gli interventi saranno comunque subordinati alla puntuale verifica del rispetto delle norme di sicurezza, di igiene ed ambientali da documentare con studi specifici redatti da esperti dei settori interessati. In ogni caso dovrà essere acquisito preventivamente il parere dell'ASL di competenza.

Gli interventi ammessi per tale fattispecie saranno pertanto:

<u>f - completamento:</u>	richiesta di p.d.c.
----------------------------------	---------------------

Per i nuovi insediamenti produttivi saranno ammesse pertinenze di carattere abitativo non permanente nel limite massimo di mq. 38 di Su per ogni insediamento. In tali pertinenze potrà essere effettuata soltanto la domiciliazione dell'utilizzatore.

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

c.2 (limitatamente al deposito e magazzinaggio delle merci) -d.3 - d.4

La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze degli addetti all'attività produttiva.

4 - PARAMETRI EDILIZI

<u>H max :</u>	mt 7,50 per le residenze e per i fabbricati uffici, se distinti dai capannoni industriali.
<u>distanze dai confini :</u>	mt 5,00
<u>distanze dalle strade :</u>	mt 10,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze per il rispetto dei disposti del D.M. n. 1404 del 1\4\1968 (artt. 4 e 5).
<u>R_c (rapporto di copertura):</u>	50% della superficie fondiaria. Nel computo della superficie coperta devono essere inclusi sia i fabbricati industriali sia quelli destinati a residenze ed uffici.
<u>area a parcheggio privato:</u>	1 mq/10 mc. per gli uffici e le residenze; 1 posto auto (mq. 15) ogni 4 addetti.
<u>area a verde privato :</u>	1\30 della superficie fondiaria del lotto dovrà essere sistemata a verde con creazione di tappeto erboso e piantumazione.

E' esclusa ogni possibilità edificatoria nelle fasce di rispetto fluviale e nelle aree gravate da rischi di esondazione individuate dalla "Carta Geologico-Tecnica del territorio" allegata alla Relazione Geologica del P.R.G.

Per quanto riguarda l'area D1, in considerazione delle limitazioni ascrivibili alla scarsa profondità della falda ed alla dinamica legata alla rete idrografica secondaria, si prescrive di escludere la realizzazione di piani interrati e di impostare il piano terra ad una quota di almeno 50 cm superiore al piano della viabilità principale.

Dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta pari a 50 metri da ciascuna sponda per il rio Favriasca e pari a 10 metri da entrambe le sponde per qualsiasi elemento della rete idrografica secondaria.

5 – AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **D2** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

Le porzioni di area D2 ricadenti nelle aree di danno devono osservare i vincoli e prescrizioni delle TAB. 13 – lettera l – p.to 6 delle presenti NTA.

Il rischio valutato comporta altresì la decadenza dell'uso pubblico di via Giacosa che attualmente costituisce via di accesso al sito della ex-centrale di cogenerazione EPICA ed ad un edificio residenziale sorto in prossimità del confine comunale di Favria.

Si demanda ad una successiva Variante parziale la definizione della viabilità dell'area che soddisfi la prescrizione contenute al p.to 4 – “Azioni di pianificazione nell'area di osservazione” lettera l – TAB. 13 delle N.T.A. che per nuovi interventi produttivi (da intendere quali nuovi fabbricati o riutilizzo di fabbricati esistenti) richiede una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni.

Temporaneamente si mantiene la previsione di nuova viabilità interna all'area D2 proveniente da strada Babiasso e si prevede il miglioramento della strada bianca esistente proveniente dal territorio del Comune di Favria connessa alla S.P.39.

AREA DI INTERVENTO : D/A (area artigianale) Vpa (verde privato artigianale) TAB. 7

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta di un'area prevalentemente libera posta ai margini dell'abitato del Capoluogo, in posizione facilmente accessibile sia dalla viabilità esistente che da quella in progetto.

In relazione ai numerosi vincoli che la condizionano (fasce di rispetto fluviale, fasce di rispetto stradale, contiguità con la R.N.O. della Vauda) gli interventi previsti dovranno sviluppare il massimo grado di coerenza con l'ambiente naturale circostante e prevedere la difesa e valorizzazione delle porzioni di territorio non direttamente interessate dagli interventi edilizi. In modo particolare dovranno essere attuate le difese spondali verso il Rio Valmaggioro, dovranno essere mantenute allo stato naturale e valorizzate le aree boscate e prative poste nelle fasce di rispetto e dovrà essere prevista la realizzazione dell'area per servizi (parcheggio) in fregio alla strada Prov.le Sp. 13 con ricorso a tipologie e finiture di pregio coerenti con l'obiettivo del Piano di riqualificare l'asse viario di ingresso al Capoluogo dalla direzione SUD.

L'attuazione degli interventi artigianali all'interno dell'area consentirà altresì di infrastrutturare l'area residenziale sorta a SUD del Cimitero e di completarne i lotti liberi, prevedendo in particolare un impianto di sollevamento idoneo a far confluire tutte le acque reflue della zona nell'impianto di depurazione esistente nel Capoluogo.

L'organizzazione urbanistica dell'area prevede pertanto una differenziazione delle funzioni degli interventi insediabili tale per cui possano coesistere le destinazioni residenziali (esistenti ed in progetto) e quelle produttive nel pieno rispetto dei requisiti di sicurezza, igienici ed ambientali.

L'area per le residenze pertinenziali delle attività artigianali è posta in fregio alla stradina via De Nicola esistente di cui si prevede l'allargamento e costituisce una fascia di raccordo tra la nuova area produttiva e l'insediamento residenziale esistente.

L'accesso agli insediamenti produttivi è garantito da una strada tangenziale interna sul lato SUD che si attesta su due aree destinate a parcheggio localizzate alle due estremità EST-OVEST.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammessi riguardano il completamento dei lotti liberi e la trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi ammessi potranno essere attuati previa richiesta di permesso di costruire convenzionato rilasciato nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti nei punti successivi e con la dismissione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi di competenza.

La convenzione dovrà inoltre stabilire le opere di urbanizzazione e di sistemazione del suolo da realizzare per consentire l'edificazione degli immobili o la loro trasformazione d'uso (impianti fognari, viabilità, difese spondali, ecc. ...). Inoltre, allo scopo di perseguire gli obiettivi di cui al precedente punto 1, la convenzione dovrà prevedere la difesa, valorizzazione e manutenzione delle

aree ricadenti nella fascia Vpa, compresa tra l'area artigianale D/A ed il Rio Valmaggione, in misura proporzionale all'entità di trasformazione proposta.

f – completamento: richiesta di p.d.c. convenzionato

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

b.4 - d.2 - d.4

La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze degli addetti all'attività produttiva ed andrà localizzata nella fascia a destinazione specifica.

4 - PARAMETRI EDILIZI: ED URBANISTICI

H max : m 7,50 per le residenze e per i fabbricati uffici se distinti dalle residenze; m. 6,00 per i capannoni artigianali

distanze dai confini : mt 5,00 salvo possibilità di costruzioni in aderenza, previo accordo dei confinanti, con il limite max di m 50 di sviluppo dei fronti dei fabbricati.

distanze dalle strade : mt 10,00 dalla strada di diramazione dalla S.P. n. 13 e m 5,00 dalla strada tangenziale interna.

R_c (rapporto di copertura): 20% da verificare sulla S_t (superficie territoriale) di competenza includendo nella verifica sia i fabbricati artigianali, sia i fabbricati residenziali e per uffici.

Volumetrie residenziali : per gli insediamenti produttivi potrà essere consentita la realizzazione di fabbricati residenziali per l'esclusivo uso del nucleo familiare del titolare nei limiti di mq 150 di S_u, limitatamente ad un'unica unità immobiliare. Gli interventi saranno comunque subordinati alla puntuale verifica del rispetto delle norme di sicurezza, di igiene ed ambientali. In ogni caso dovrà essere acquisito preventivamente il parere dell'ASL di competenza.

Aree a parcheggio privato: 1/10 mc per uffici e le residenze; 1 posto auto (mq. 15) ogni 4 addetti.

Aree a verde privato: 1/20 della superficie fondiaria del lotto dovrà essere sistemata a verde con creazione di tappeto erboso e piantumazioni. Tutte le porzioni di superficie territoriale poste in fregio al rio Valmaggione dovranno essere mantenute allo stato naturale, curate e valorizzate secondo precise prescrizioni da includere nella convenzione.

Aree per servizi: ogni intervento dovrà dismettere il 20% della S_t (superficie territoriale) di competenza per aree per servizi da localizzare nelle due aree specifiche indicate in cartografia.
La convenzione potrà proporre il semplice assoggettamento all'uso pubblico.

AREA DI INTERVENTO : E.1 (agricola) TAB. 8**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Aree destinate ad usi esclusivamente agricoli, con presenza di edifici rurali e residenze funzionali alla attività agricola, e residenze in zona impropria.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

I nuovi interventi su aree libere saranno consentiti esclusivamente a fini produttivi agricoli e dovranno prevedere le attrezzature ed infrastrutture necessarie all'attività produttiva, nonché la residenza necessaria per i conduttori dell'azienda; saranno altresì consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. n. 35/84. (interventi agrituristici).

Tutti gli interventi dovranno rispettare le condizioni tipologiche, ambientali e strutturali dell'area in cui ricadono.

Nelle aree agricole sono pertanto ammesse:

- le residenze rurali in funzione delle esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, con l'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e con la cubatura residenziale max di 1.500 mc.

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti ed al lordo delle volumetrie esistenti, ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture al servizio dell'agricoltura.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori residenziali, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare e le aree utilizzate saranno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il rilascio del p.d.c. per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al SINDACO di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto, il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. n. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto, a cura dell'A.C. e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare, salvo che per gli interventi previsti alle lett. d) e f) dell'art. 9 della L. 10/77.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili di cui sopra è consentito per i casi previsti al 10° comma dell'art. 25 L.R. n. 56/77;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con trasformazione di destinazione d'uso di edifici rurali abbandonati o non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole, con possibile riutilizzo anche a fini agrituristici.
- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola e impianti (strutture, infrastrutture e attrezzature) per la produzione, la lavorazione, la conservazione, la trasformazione e la

commercializzazione dei prodotti agricoli, configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Le attrezzature e gli impianti non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C. non sono consentiti su tutto il territorio comunale, salvo diverse indicazioni del Piano Agricolo Zonale (P.A.Z.).

In tal caso il rapporto max di copertura non potrà superare 1\3.

- gli interventi ammissibili per le aziende agricole esistenti, localizzate nelle fasce di rispetto e di salvaguardia di cui agli artt. 27, 29 e 30 della L.R. n. 56\77 e s.m.i. devono osservare le prescrizioni contenute nella TABELLA seguente "AREE DI TUTELA E DI RISPETTO - ZONE VINCOLATE"
- per gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad uso non agricolo è previsto il miglioramento igienico-sanitario e funzionale degli stessi secondo quanto previsto dai tipi di intervento a), b), c), d.1), d.3), d.4) dell'art. 5 delle presenti N.T.A., senza comunque aumentare il carico urbanistico esistente. Per gli interventi di tipo d.3 si dovrà procedere alla verifica del rispetto dell' $if=1,00$ mc/mq riferito alla superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.
- per le stalle esistenti ricadenti in zona impropria (prevalentemente residenziale) vale il principio generale della loro incompatibilità con la destinazione d'uso prevalente dell'area. Tuttavia, in considerazione dei tempi legati al processo di trasformazione degli abitati da insediamenti misti agricolo-residenziali ad insediamenti esclusivamente residenziali; il piano si propone di tutelare l'esistenza delle attività di allevamento esistente delineando tuttavia un percorso di adeguamento tendente a migliorare le condizioni igieniche, sanitarie ed ambientali legate ai capi di bestiame allevati, alle strutture in cui si svolge l'attività ed alle aree esterne sia di pertinenza, sia di proprietà confinanti.

Il Regolamento di Polizia Rurale dovrà pertanto dettagliare le condizioni per il mantenimento delle attività di allevamento esistenti in area impropria individuando sia i requisiti tecnici da perseguire, sia le tempistiche da rispettare per gli adeguamenti.

Per i fabbricati contermini sia in proprietà, sia di terzi, si dovrà considerare una fascia di rispetto di 30 m. attorno alle strutture di allevamento, nella quale potranno essere consentiti soltanto interventi di miglioramento igienico funzionale delle abitazioni esistenti, salvo che venga compiutamente dimostrato che gli interventi originanti nuovi insediamenti abitativi possano essere attuati nel pieno rispetto delle condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza ed ambientali, in relazione all'esposizione dei fabbricati, all'esistenza di elementi naturali o artificiali di separazione e simili.

Per gli impianti artigianali esistenti in zona agricola è consentita la prosecuzione dell'attività esistente con possibilità di ampliamento nella misura massima del 30% della superficie coperta esistente.

Ai proprietari di fondi ricadenti in area agricola, che non siano qualificabili come imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del C.C. sarà consentita "una tantum" la realizzazione di depositi per il ricovero di attrezzi agricoli per la coltivazione del fondo nella misura massima di mq. 10 di superficie coperta. Tali strutture dovranno avere tetto di copertura a due falde e dovranno utilizzare materiali e tipologie costruttive tradizionali coerenti con l'ambito agricolo in cui ricadono.

...@@@...

I p.d.c. per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- *a)* agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- *b)* ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- *c)* agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli interventi ammessi in area agricola e le modalità di attuazione sono i seguenti:

a - manutenzione ordinaria : senza autorizzazione

b - manutenzione straordinaria : d.i.a.

**c - restauro e risanamento
conservativo:** richiesta di p.d.c. o d.i.a.

**d.1 - ristrutturazione edilizia
leggera:** richiesta di p.d.c. o d.i.a.

**d.3 - ristrutturazione edilizia
con limitati ampliamenti:** richiesta di p.d.c. o d.i.a.. L'ampliamento dovrà avvenire prioritariamente in volumetrie preesistenti a destinazione non residenziale, nel rispetto, comunque, di tutte le disposizioni stabilite all'art. 5, lettera d.3, delle presenti N.T.A..

**d.4 - ristrutturazione edilizia
completa :** richiesta di p.d.c. o d.i.a.

**f - completamento di impianti
agricoli esistenti o nuova
edificazione ad uso
esclusivamente produttivo
agricolo:** richiesta di concessione diretta con sottoscrizione di atto d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'agricoltura.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili, è ammesso l'accorpamento di tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio di Comuni limitrofi, a condizione che la cubatura residenziale realizzabile non superi i 1.500 mc.

Per gli impianti artigianali esistenti in zona agricola è consentita la prosecuzione dell'attività esistente con possibilità di ampliamento nella misura massima del 30% della superficie coperta

esistente.

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

d.1 - d.2 oltre a quelle preesistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50 per le residenze rurali

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : valgono i disposti degli artt. 26 e 28 del DPR n. 495 del 16/12/1992 così come modificato dall'art. 1 del DPR n. 147 del 26/04/1993, sia per i fabbricati principali, sia per quelli accessori (compresi depositi di mangimi all'aperto e concimaie). Le concimaie dovranno essere idoneamente occultate alla vista dalle strade pubbliche mediante siepi, alberature ed altri sistemi compatibili con l'ambito agricolo.

distanze dalle altre aree di intervento:

tutti gli insediamenti ammessi non potranno avvenire a distanza inferiore a mt 200 dal perimetro delle altre aree di intervento, salvo il caso di insediamenti preesistenti per i quali il limite di cui sopra potrà essere ridotto a mt 100.

Fanno eccezione le serre per coltivazioni floricole e orticole specializzate che potranno essere realizzate a distanza minima di m 20,00 dal perimetro delle altre aree di intervento.

Qualora tra l'area agricola di intervento in cui vengono realizzate le serre e le altre aree di intervento siano interposte infrastrutture viarie, corsi d'acqua o altri elementi fisici che creino discontinuità territoriale, sarà sufficiente osservare le distanze minime di arretramento e/o di salvaguardia prescritte per i suddetti elementi.

In ogni caso le serre non dovranno costituire trasformazione permanente della destinazione d'uso del suolo su cui insistono e, pertanto, non dovranno avere elementi di fondazione fissi e inamovibili, tipo muri di fondazione in c.a. o simili; l'altezza massima non potrà superare m. 3,50 e il livello di finitura dovrà raggiungere il miglior grado di compatibilità ambientale.

confrontanze :

m 10 tra edifici residenziali; m 30,00 tra stalle ed edifici residenziali in zona impropria; m 25,00 tra stalle ed edifici residenziali rurali; m 50,00 tra depositi di mangimi all'aperto, concimaie ed edifici residenziali di qualsiasi tipo.

Per stalla si deve intendere l'edificio in cui sono ricoverati i capi di bestiame e le aree esterne in cui si può svolgere la stabulazione all'aperto. Le strutture e le attrezzature per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli potranno essere attigue agli edifici residenziali rurali, o inseriti nello stesso corpo di fabbrica, a condizione che non esistano comunicazioni dirette con l'abitazione, non siano fonte di disturbi e molestie di qualsiasi genere (rumori, odori, ecc) e siano

rispondenti ai requisiti di sicurezza e di carattere ambientale dettati dalle specifiche normative di settore.

tipologia: isolata e a cortina continua

R_c (rapporto di copertura): rapporto di copertura calcolato tra la superficie coperta dalle residenze e dalle attrezzature e la superficie fondiaria complessiva dell'azienda: max 1/4.

Il rapporto di copertura, verificato sulla superficie fondiaria del lotto di proprietà su cui insiste l'intervento, non potrà comunque essere superiore ad 1/2.

Per l'esecuzione di strutture e attrezzature a carattere non definitivo, quali serre e/o tettoie, pertinenze di strutture aziendali con il centro ricadente sul territorio di altri Comuni, il rapporto di copertura da verificare sul lotto su cui insiste l'intervento non potrà essere superiore ad 1/4

i_f: si applica nel caso di residenze rurali nella misura stabilita dall'art. 25 della L.R. n. 56/7, modificata ed integrata:

- | | |
|--|------------|
| - terreni a colture orticole o floricole specializzate: | 0,05 mc\mq |
| - terreni a colture legnose specializzate: | 0,03 mc\mq |
| - terreni a seminativo ed a prato permanente: | 0,02 mc\mq |
| - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda: | 0,01 mc\mq |

5 – AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **E1** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO: S (aree per attrezzature di servizio a livello comunale) TAB. 9

Il P.R.G. individua le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, per garantire la dotazione minima di "standards" previsti dalla legislazione nazionale e regionale, secondo i seguenti parametri:

S: aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

1 - aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali. Lo standard fissato dall'art. 21 della L.R. 56/77 è di 25 mq/ab., così ripartiti:

- 7 mq/ab. per l'istruzione
- 3 mq/ab. per attrezzature di interesse comune
- 12,50 mq/ab. per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- 2,50 mq/ab. per parcheggi pubblici

2 - aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Lo standard minimo fissato dall'art. 21 della L.R. 56/77 per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilito nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti industriali.

3 - aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali.

Lo standard è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, di cui la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Qualora decadano i motivi originanti l'istituzione dei vincoli di qualsiasi natura essi siano, consegue l'immediata ed automatica decadenza dei vincoli stessi.

Per le aree per servizi ed infrastrutture previste nel PRGC vigente e riconfermate nella loro localizzazione è prevista la reiterazione del vincolo.

A tale riguardo, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito capitolo di bilancio per poter ottemperare al pagamento di eventuali indennizzi di aree oggetto di reiterazione del vincolo espropriativo.

Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore, previa richiesta di P.d.c. da sottoporre all'esame preventivo della C.E., osservando i seguenti limiti:

- distanza dai confini: mt 5,00

- confrontanze: mt 10,00 (mt 5,00 tra edifici principali e bassi fabbricati).

- R c : 50% della superficie del lotto di pertinenza.

In sede di progettazione esecutiva delle singole opere pubbliche ricadenti sulle predette aree,

potranno rendersi necessarie e saranno ammessi lievi spostamenti della posizione e/o della forma delle aree da espropriare, per i necessari adeguamenti funzionali all'opera da eseguire.

Tali modifiche non costituiranno variante al P.R.G..

In sede di piani esecutivi le aree indicate a servizi e, nell'ambito di queste, la specificazione dei vari servizi potranno subire modificazioni senza che queste costituiscano variante al P.R.G..

AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree **S1÷4** e **S6** (servizi residenziali) e **S12-13** (servizi industriali) ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. 1 delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO: F (aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale) TAB. 10

1 – CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area di P.R.G.C. coincide con il complesso immobiliare della "Casa di Riposo Destefanis" costituente presidio socio-assistenziale per anziani.

L'edificio attuale è il risultato di una serie di interventi che si sono succeduti sull'impianto originale risalente al sedicesimo secolo, realizzato su iniziativa del Conte Giulio di Agliè e destinato a Castello per i Signori locali.

Nel XVII secolo il castello passò sotto la reggenza di Madama Reale Cristina ed assunse i maggiori fasti e splendori.

Nel 1705 venne saccheggiato e quasi completamente distrutto nella contesa che oppose il Duca Vittorio Amedeo di Savoia alle truppe di Spagna e Francia. Dalla distruzione operata dai francesi si salvarono il castelletto d'angolo (S/E), con la stanza del belvedere e lo scalone d'accesso.

Nel 1922 ebbe inizio la ricostruzione ad opera dell'Ing. G. Destefanis che alla sua morte avvenuta nel 1926, dispose che il Castello ed i terreni di pertinenza venissero legati al Comune di Front per realizzare una casa di ricovero (ospizio) per i vecchi poveri inabili al lavoro.

Successivi lavori di adeguamento ed ampliamento vennero realizzati nel 1932, 1963, 1969 e inizio del nuovo millennio.

L'edificio risulta vincolato ai sensi della L. 1089/'39 e s.m.i. (ora D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.).

La struttura attuale è una ex-IPAB che, per mantenere attiva la struttura, in anni recenti ha alienato al Comune di Front parte dell'immobile (ex casa custode e citronera) e parte dei terreni di pertinenza.

2 – TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti sono finalizzati al mantenimento e potenziamento della struttura e della sua destinazione d'uso ed all'inserimento di nuove attività di sostegno alle attività prevalenti di carattere socio-assistenziale.

In tal senso il piano consente l'insediamento di nuove attività terziarie (attività di ristoro, alberghiere e para-alberghiere, commercio al minuto) e attività ricreative, culturali, associative e sociali.

L'ampliamento della gamma delle attività previste nell'area mira a creare i presupposti per il consolidamento economico della struttura e, contemporaneamente, a creare un maggior grado di integrazione della vita degli ospiti nelle attività esterne alla struttura, con evidenti e benefiche ricadute sulla loro qualità di vita.

La tipologia degli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione vengono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso previste:

- f - destinazione di servizio assistenziale -

I criteri generali di intervento sono quelli illustrati al punto 2 della TAB. 1 relativa al Centro Storico che qui si richiamano integralmente.

Sono ammessi i seguenti interventi:

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di permesso di costruire corredato di documentazione fotografica e di elaborati di progetto che consentano la individuazione e dello stato di fatto e degli interventi previsti, o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di p.d.c. o d.i.a. come per il tipo C.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa : il recupero ad uso residenziale di volumi esistenti potrà avvenire tramite il rilascio di p.d.c. o d.i.a. solo qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni;

- non si tratti di edifici o manufatti aventi carattere precario, anche se oggetto di sanatoria o condono edilizio;
- l'intervento sia proposto nell'ambito delle sagome geometriche esistenti dell'edificio e, quindi, senza sopraelevazione o modifiche della copertura (se non quelle previste alla lett. d.4 dell'art. 12 delle presenti N.T.A.), nel rispetto di tutti i caratteri tipologici e formali preesistenti;
- siano garantite nell'area di pertinenza le dotazioni minime di parcheggio privato in rapporto a tutti gli edifici residenziali o oggetto di trasformazione residenziale e non, che insistono sulla superficie fondiaria di pertinenza;

b.5 – attività ricreative, culturali, associative e sociali

c.3 – attività di ristoro, alberghiere e para-alberghiere

Gli interventi dovranno avvenire nell'ambito degli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata e potranno riguardare solo i fabbricati pertinenziali (ex casa custode e citronera) alla struttura principale che dovrà mantenere la propria destinazione prevalente a servizi assistenziali.

L'intervento massimo ammesso sarà la ristrutturazione edilizia d.4.

3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

b.5 – c.3 - f

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : non superiore a quella preesistente nel caso di p.d.c. o d.i.a. (con le deroghe previste nel tipo di intervento d.4), o definita in sede di S.U.E..

distanze dai confini : invariate

distanze dalle strade : invariate

confrontanze : invariate

tipologia : invariata

parcheggi : tutti gli interventi edilizi che comportino la realizzazione di Su aggiuntive dovranno individuare aree per parcheggio privato nella misura minima di mq. 10/100 mc di volumetria.
Dovranno essere destinate ad uso pubblico superfici da adibire a parcheggio nella misura dell'80% della superficie totale lorda di pavimento destinata alle attività ammesse, classificate nelle lettere b.5 e c.3 dell'art. 13.

AREA DI INTERVENTO: Fv (parchi pubblici ed aree di rispetto fluviale) TAB. 11

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta delle aree costituenti l'alveo del Malone.

Sono aree particolarmente soggette al pericolo di esondazione ed erosione che possono far variare in modo rilevante il corso del torrente, con evidente rischio per le colture agricole circostanti e per l'assetto idro-geologico dell'intero bacino.

L'istituzione di vincoli "passivi" di salvaguardia e di tutela ambientale non sarebbe di per sé sufficiente a scongiurare i pericoli summenzionati.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti in tali aree saranno finalizzati:

a - alla formazione di parchi pubblici o assoggettati ad uso pubblico, con impianti sportivi e ricreativi per l'uso sociale del tempo libero;

b - all'impianto di nuove attività sportive e ricreative private di uso pubblico su aree con superficie totale non inferiore a 25.000 mq. da attuare attraverso strumenti urbanistici esecutivi;

c - al mantenimento ed al nuovo impianto di attività agricole con le stesse modalità di attuazione definite per le aree di intervento di tipo E (aree agricole).

d - al riassetto idrogeologico ed alla forestazione dell'area.

e - alla predisposizione di mostre temporanee o permanenti che non implicino la realizzazione di strutture fisse e non comportino trasformazioni del suolo incompatibili con l'ambiente.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a e b la superficie relativa alle attrezzature sportive ricreative, agli edifici di servizio ed alle parti di suolo lastricate o pavimentate (parcheggi, strade interne, ecc. ...), non dovrà superare il 10% della superficie totale. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde, con alberature e bassa vegetazione, e potranno essere utilizzate per attività sportivo-ricreative compatibili con questo tipo di destinazione (percorsi attrezzati, corsa campestre, golf, percorsi ippici e simili), con esclusione di tutte le attività che possono essere fonti di inquinamento.

L'indice fondiario da utilizzare per la nuova costruzione di attrezzature di servizio (spogliatoi, locali di ristoro e di ritrovo, abitazione custode e simili) non potrà essere superiore a 0,02 mc/mq..

I fabbricati avranno un'altezza massima di mt 4,00, e non potranno superare il volume max consentito di mc 500.

Sia i fabbricati che gli impianti sportivi e ricreativi non potranno essere realizzati nelle fasce di rispetto fluviale e nelle aree gravate da rischi di esondazione individuate dalla "Carta Geologico-Tecnica del Territorio" allegata alla Relazione Geologica del P.R.G..

Le eventuali recinzioni potranno essere realizzate a giorno, in rete con paletti e senza zoccolatura, per una altezza massima di mt 2,00, e dovranno essere coperte da ambo i lati con siepe sempreverde.

3– AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nelle aree Fv ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO : Adi 1 (Aree per deposito di inerti) TAB. 12

1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

Si tratta di un'area a destinazione agricola posta tra il Malone ed il confine del Comune di Favria, parzialmente già destinata a deposito di materiale ed a coltivazione di una cava di inerti regolarmente autorizzata.

L'area si trova in fregio alla strada Babiasso ed è in prossimità all'area industriale del Capoluogo.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per far fronte alle esigenze degli operatori locali, prevalentemente del settore edile, ed evitare soluzioni improvvisate e non regolamentate che potrebbero innescare attività gravemente compromissorie del territorio, la variante ha previsto la localizzazione di un'area per il deposito di inerti (terre, materiali di scavo e di demolizioni di fabbricati o di manufatti edilizi, inerti naturali o semilavorati, ecc. ...) che potrà essere attivata previa adozione di specifico regolamento comunale che ne disciplini l'utilizzo.

In termini generali l'attività di deposito dovrà essere preceduta da interventi di mitigazione ambientale aventi la funzione di ridurre ai minimi termini l'impatto sul territorio circostante. Gli interventi di mitigazione ambientale dovranno essere oggetto di uno studio dettagliato sviluppato secondo i vari aspetti specialistici interessati (forestale, idrogeologico, paesaggistico, ecc. ...) che dovranno essere sviluppati da tecnici competenti.

Il regolamento comunale dovrà altresì disciplinare la durata dell'autorizzazione e le modalità di ripristino del sito alla sua scadenza.

Qualora necessitassero delle strutture fisse per l'esercizio dell'attività (locale per servizi, piccolo ufficio ad uso saltuario, piccolo deposito) queste dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con l'ambiente agricolo in cui si collocano e dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- _ superficie coperta max: 10,00 mq
- _ hmax al colmo: 4,00 m
- _ tetto a falde con orditura in legno
- _ tamponamento esterno in materiali tradizionali (intonaco, legno, pietra).

Sono escluse strutture prefabbricate metalliche o comunque, avente carattere di precarietà.

AREE DI TUTELA E DI RISPETTO : (zone vincolate)

TAB. 13

Il P.R.G. individua a livello normativo e cartografico le aree di tutela e di rispetto e le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolari, ai sensi degli artt. 24 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi o, se ammessa, in sede di richiesta di concessione singola, le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali o artificiali, intervenuti o previsti, sulla natura ed estensione del vincolo.

Tali mutamenti non costituiranno variante di P.R.G. e la eventuale area non più soggetta al vincolo sarà equiparata a tutti gli effetti all'area principale a cui viene automaticamente annessa.

Vengono di seguito elencate le aree di tutela e di rispetto nonché, le zone vincolate individuate nel P.R.G..

a - tutela dei beni culturali ed ambientali

Il P.R.G. individua il nucleo più antico del Capoluogo quale insediamento urbano avente carattere storico, e ambientale e ne disciplina gli interventi con la normativa e le prescrizioni riportate nella TAB. 1 N.S..

Per gli altri due nuclei frazionali è prevista una opportuna normativa di tutela dei caratteri ambientali degli insediamenti (TAB. 2 - CR).

All'interno di tali aree, tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. saranno sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Il P.R.G. individua inoltre un'area di interesse-ambientale da sottoporre a particolare tutela, nell'ambito della quale sono consentiti gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione riportati nella TAB. 11 - Fv (PARCHI PUBBLICI ED AREE DI RISPETTO FLUVIALE).

Nella TAV. 6 – CENTRO STORICO sono altresì individuati gli edifici di valore storico documentario e gli elementi di pregio architettonico-decorativo meritevoli di tutela per i quali è previsto soltanto l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici e le aree di pertinenza di cui al presente articolo è fatto obbligo del mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Gli eventuali interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno perseguire gli obiettivi fissati dall' 8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed in particolare dovranno rispettare le linee architettoniche emergenti e l'uso coerente di materiali idonei.

Sono classificabili beni culturali soggetti alle prescrizioni del presente articolo:

01 - portale Capoluogo _ via Borello

02 - portoncino di ingresso _ via Borello

- 03 - balconi P.za IV Novembre 2-3
- 04 - portale via Castagneri n. 2
- 05 - portoncino via Castagneri n. 4
- 06 - affresco via Castagneri n. 4
- 07 - portale via Destefanis 14
- 08 - balcone , inferriate, balcone e fascia decorativa via Destefanis
- 09 - affresco via rio Secco (cooperativa)
- 10 - balconi via Destefanis n. 5
- 11 - balconi via S. Mura 4/6
- 12 - affresco e balcone via S. Mura 8
- 13 - balcone via S. Mura 7
- 14 - balcone e portone via S. Mura 5/5A
- 15 - abbaino via L. Borello angolo p.za IV Novembre
- 16 - affresco in via Destefanis n. 131
- 17 - pilone votivo_ via Destefanis (ingresso casa di riposo)
- 18 – pilone votivo via Destefanis (fuori dell’abitato verso O)
- 19 – pilone votivo via Pertini
- 20 – pilone votivo nei pressi della chiesa di San Rocco di Grange (nei prati)

b - fasce e zone di rispetto stradale

Si rimanda all'art. 8 delle presenti N.T.A. ed alle Tavole di P.R.G..

c - aree di rispetto cimiteriale

Nell'ambito di tali aree non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammessi gli interventi di tipo a - b - d.1 - d.2 - d.3 nonché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e di colture arboree.

I bassi fabbricati e locali deposito disciplinati dagli artt. 9 e 10 delle presenti Norme potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri fissati, esclusivamente nel caso che siano accessori e pertinenziali di fabbricati principali preesistenti e che vengano realizzati sui fronti dei fabbricati esistenti opposti alla fonte del vincolo.

d - fasce di rispetto di edifici industriali, di depositi di materiali insalubri e pericolosi, di pubbliche discariche, di opere di presa di acquedotti, di depuratori

In tali aree non è consentita l'edificazione, se non di impianti tecnologici, e dovranno essere effettuate piantumazioni di alberi di alto fusto.

Tali fasce, ove non specificate cartograficamente dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti, dovranno avere le profondità minime seguenti:

- impianti industriali m 20
- depositi di materiali insalubri o pericolosi m 50
- pubbliche discariche m 500

salvo diverse valutazioni da parte di organi od Enti tenuti a rilasciare parere obbligatorio sulla richiesta di p.d.c. (ASL, ARPA, ecc.).

- depuratori m 100
- opere di presa di acquedotti m 50

e - fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nella Carta di Sintesi sono stati identificati gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua e dei rii di ordine minore, intesi come estensione dell'area inondabile qualora accertata attraverso tratti di tipo morfologico, o valutazioni idrauliche, ove ciò non è stato possibile si è ricorso ad una limitazione cautelativa di tipo geometrico.

La quasi totalità dei rii è compresa nell'ambito della classe IIIa; ove ciò non si verifichi e in assenza di dati documentali e storici a testimonianza di fenomeni di inondazione, nonché di indizi rilevabili in modo diretto, si deve intendere associata al rio una fascia di rispetto assoluta di ampiezza pari a 10 metri misurata da ciascuna sponda.

Specificatamente viene attribuita una fascia di ampiezza pari a 25 metri misurati da entrambe le sponde al rio Secco in corrispondenza del concentrico e a valle della strada provinciale. Similarmente lungo il tratto del rio Verdeis presso la frazione Grange di Front si applica una fascia di salvaguardia di ampiezza pari a 25 metri alla sponda sinistra.

La dimensione di tale fascia deve intendersi misurata dalla sponda per i corsi d'acqua naturali, o dal ciglio esterno per i canali artificiali "a raso", o dall'asse del manufatto per i tratti in sotterraneo.

Qualora l'andamento degli elementi della rete idrografica superficiale come rappresentato dalla cartografia di Piano risultasse difforme rispetto a quello effettivo, la fascia di rispetto deve intendersi riferita alla linea di drenaggio realmente presente.

Le prescrizioni d'uso edilizio all'interno delle fasce devono intendersi espresse come segue:

Aree non edificate - non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo.

Aree edificate - Non sono consentite nuove edificazioni.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale senza aumento del carico antropico.

f - fasce di rispetto per elettrodotti

Sono così stabilite:

- m 15 per ogni lato, rispetto alla proiezione orizzontale dei cavi, per linee da 50.000 a 380.000 kv
- m 20 per linee oltre 380.000 kv.

g - vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, sono riportate nella tavola di P.R.G. in scala 1: 10.000.

Qualsiasi intervento di trasformazione consentito dal P.R.G. nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, è soggetto al preventivo rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e successive modificazione ed integrazioni.

Nelle porzioni delle aree Cr, Ni, E1, As ricadenti in territorio soggetto a vincolo idrogeologico non è ammessa l'edificazione, pur potendo utilizzare la predetta superficie per l'applicazione dei parametri edilizi.

Fanno eccezione le aree residenziali per le quali l'edificazione sarà ammessa anche in territorio ricadente sotto il vincolo idrogeologico a condizione che, oltre alle preventive autorizzazioni regionali, sia prodotto uno studio geologico approfondito che attesti l'idoneità dei terreni all'insediamento richiesto.

h - vincolo militare

La servitù militare sui terreni circostanti il "DEPOSITO MUNIZIONI DI RIOVALMAGGIORE" è stata revocata con Decreto n. 179 del 30.02.1992 della R.M.N.O..

i - vincolo geologico

Nelle aree del nucleo storico classificate come abitato da consolidare ai sensi della legge 09.07.1908 n. 445 e s.m.i. tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, saranno subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione del Settore Geologico Regionale ai sensi dell'art. 2 della Legge 02.02.1974 n. 64 - "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".

In data 29.01.2010 – Prot. n. 9701 è stato acquisito il parere obbligatorio di ARPA Piemonte ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" allegata all'indagine geologica redatta dalla Dr.a geol. Renata DE VECCHI PELLATI dello studio GEOENGINEERING di Torino individua le classi di pericolosità geologica del territorio e le relative prescrizioni da osservare nell'attuazione degli interventi previsti dal piano.

CLASSE II Settori caratterizzati da limitati condizionamenti di ordine geologico Settori con moderate limitazioni urbanistiche

Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce alle "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al dal D.M. 14.01.2008 e al D.M. 11.3.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità".

In particolare, nel territorio di Front, le limitazioni sono da ricondursi essenzialmente alla presenza di ambiti contraddistinti da materiali con caratteristiche geotecniche scadenti, da locali condizioni di criticità del drenaggio superficiale, dall'eventuale presenza di una falda idrica superficiale.

All'interno della Classe II sono state individuate due sottoclassi, in relazione alla natura degli elementi penalizzanti; in particolare:

- **Sottoclasse II₁** – settori con terreni superficiali caratterizzati da condizioni

geotecniche

scadenti

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine secondo quanto prescritto dal D.M. 14.01.2008 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*” e dal D.M. 11.3.88; in particolar modo, questa deve essere indirizzata all’accertamento del quadro litologico locale, alla caratterizzazione dei materiali presenti e dell’idrografia di superficie, individuando gli elementi penalizzanti che possono eventualmente essere superati attraverso l’adozione di soluzioni tecniche da esplicitare a livello di progetto esecutivo.

- **Sottoclasse II₂** – *settori contraddistinti dalla presenza della falda idrica e/o dalla diffusione delle acque superficiali*

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, come prescritto dal D.M. 14.01.2008 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*” e dal D.M. 11.3.88; in particolare, questa deve essere volta ad accertare gli aspetti legati alla superficialità della falda idrica, all’eventuale locale presenza di processi di diffusione di acque legate al drenaggio superficiale, nonché alla circolazione ipodermica. L’indagine deve individuare eventuali soluzioni tecniche adeguate a superare la limitazione esistente. Tali soluzioni devono essere recepite in ambito di progetto. Ogni nuovo intervento deve escludere, in generale, la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare tale criticità attraverso un’indagine specifica che individui il livello di massima escursione della falda e la definizione di adeguate tecniche di mitigazione da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo.

CLASSE III *Settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica* *Settori il cui uso a fini urbanistici è limitato o da escludersi*

Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe III si riferisce alle “*Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall’urbanizzazione dell’area, sono tali da impedirne l’utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.*”

La Classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, in relazione alla presenza o meno di edificazioni.

- **Sottoclasse IIIa** – *settori ineditati potenzialmente interessati da condizioni di pericolosità geologica*

Ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP la Classe IIIa comprende : “*Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ... Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ... vale quanto già indicato all’Art. 31 della L.R. 56/77*”.

Tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, di risanamento, di ampliamento funzionale, di ristrutturazione con eventuale cambio di destinazione d’uso, senza aumento del carico abitativo.

Nuove edificazioni sono consentite per le attività agricole esistenti a condizione che non siano altrimenti localizzabili e strettamente legate all’attività esistente.

Il nuovo intervento deve essere comunque preceduto da un’indagine che ne accerti la fattibilità geologica anche in relazione alle criticità esistenti.

- **Sottoclasse IIIb** – settori edificati potenzialmente interessati da condizioni di pericolosità geologica.

Ai sensi della circolare P.G.R. 7/LAP la Classe IIIb comprende "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità "

Per tutte le aree ascritte alla classe III b è da prevedere la predisposizione di un cronoprogramma degli interventi, secondo quanto espresso al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 7/LAP/96

Per quanto riguarda gli interventi di completamento e le strutture pertinenziali non a fini abitativi ricadenti in classe III b, con particolare riferimento alla classi III b2, III b3, III b4, si dovrà prevedere una specifica verifica di fattibilità in relazione alle locali condizioni di pericolosità geologica. Inoltre, per tali ambiti, dovrà essere predisposto un programma che preveda l'accertamento periodico delle condizioni locali, al fine di rilevare eventuali elementi in grado di modificare il quadro del dissesto definito in fase di indagine di Piano. Tale operazione di monitoraggio dovrà quindi evidenziare gli interventi di sistemazione eventualmente necessari e prevedere un piano locale di manutenzione periodica. In particolare, per le classi III b/64, III b5, III b6 le norme indirizzate all'uso urbanistico sono espresse attraverso strumenti sovraordinati, quali la L. 64/74 e il D.P.R. 380/20001 per la classe III b/64 e la normativa PAI per le classi III b5 e III b6. Inoltre, secondo quanto indicato al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla C.P.G.R. n. 7/LAP del 08/05/1996, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le misure di messa in sicurezza del territorio abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità delle aree interessate.

Nell'ambito della Sottoclasse IIIb sono state operate le seguenti distinzioni:

- **Sottoclasse IIIb2**

Ambiti edificati in cui sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e ampliamento. Questi ultimi devono prevedere l'esecuzione di uno studio che ne accerti la fattibilità in relazione alle criticità di ordine geologico individuate. Sono ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Nuove edificazioni, sono consentite per le attività agricole esistenti a condizione che non siano altrimenti localizzabili e strettamente legate all'attività esistente. Il nuovo intervento deve essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità geologica anche in relazione alle criticità esistenti.

- **Sottoclasse IIIb3**

Aree edificate ricadenti nella fascia C del PAI.

Nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti sono possibili a condizione che venga condotta una specifica analisi di dettaglio finalizzata alla definizione degli elementi di pericolosità esistenti alla scala locale e alla individuazione delle soluzioni tecniche necessarie al superamento degli stessi. Tali accorgimenti dovranno trovare adeguata esplicitazione negli elaborati di progetto.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale.

- Sottoclasse IIIb4

Non sono consentite nuove edificazioni.

Per il patrimonio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di risanamento con modesto aumento del carico antropico.

Sono ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Si dispone che per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce III a del rio Secco, a valle della Strada provinciale, siano individuate fasce con livelli di pericolosità non inferiori alla classe IIIb4, classe peraltro già adottata per la parte a monte del corso d'acqua

- Sottoclasse IIIb/64

Nessun intervento edilizio, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, può essere eseguito senza la preventiva autorizzazione della Provincia di Torino (Art. 2 L. 64/1974, art. 11 L.R. 28/2002, art. 61 DPR 380/2001).

- Sottoclasse IIIb5

Aree edificate ricadenti nella fascia B del PAI.

Sono soggette alle disposizioni PAI per la Fascia B (artt. 30, 38 e 39 delle Norme di attuazione del PAI).

- Sottoclasse IIIb6

Aree edificate ricadenti nella fascia A del PAI.

Sono soggette alle disposizioni PAI per la Fascia A (artt. 29, 38 e 39 delle Norme di attuazione del PAI).

PRESCRIZIONI GENERALI

- Ogni intervento edificatorio deve essere preceduto da un'indagine geologica indirizzata all'accertamento del quadro locale del dissesto, alla valutazione degli aspetti legati alla presenza della falda idrica ed a quelli del drenaggio di superficie, ad eventuali limitazioni di ordine geologico-tecnico. Il riferimento normativo è costituito da:
 - D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", in vigore dal 01.07.2009, con circolare esplicativa del Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Nuove Norme Tecniche per le costruzioni".
 - D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate...". In particolare l'indagine deve essere indirizzata ad un'attenta analisi degli elementi del dissesto eventualmente presenti e all'individuazione degli interventi di mitigazione necessari, che devono essere esplicitati in ambito di progetto esecutivo.
- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati nelle zone inondate in occasione di eventi alluvionali significativi.
- I corsi d'acqua, pubblici o privati, non devono subire condizionamenti artificiali che ne comportino il percorso in sotterraneo, né subire restringimenti d'alveo.
- È in generale preclusa l'edificazione in corrispondenza dei tratti intubati dei corsi d'acqua.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata.
- Particolare attenzione deve essere posta alla manutenzione e pulizia degli alvei dei corsi

d'acqua naturali o artificiali, pubblici o privati in corrispondenza dei centri abitati o delle edificazioni singole, con riguardo agli attraversamenti artificiali e ai tratti intubati.

- Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua secondari devono essere realizzate in modo tale da non ridurre l'ampiezza della sezione di deflusso; ci si riferisce, a titolo di esempio, ad accessi a fondi pubblici o privati, passi carrai, ecc.
- In generale in corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni deve essere posta attenzione alle modalità del drenaggio superficiale ed alla diffusione delle acque sotterranee (falde idriche temporanee, orizzonti di percolazione, ecc.) con lo scopo di garantirne il convogliamento ed un corretto allontanamento.
- Per quanto riguarda le nuove edificazioni e le nuove opere previste in prossimità alla base di versanti in roccia, dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza pari a 20 m. Qualora venisse riscontrata una difformità tra il segno grafico riportato sulle Tavole tematiche che definisce la fascia di rispetto e la situazione reale è possibile intervenire rilevando la situazione effettiva in ambito di progetto.
- In analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, l'Amministrazione Comunale provvederà ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza.
- L'amministrazione Comunale è tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di in atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- Il Comune, inoltre, è tenuto a rendere disponibili gli elaborati geologici allegati alla presente Variante su supporto informatico (files *.cdr, *.dwg, *.dxf, *.shp) al fine di consentire al Settore regionale Pianificazione Difesa del Suolo-Dighe di adempiere a quanto previsto dalla D.G.R. n. 31-3749 del 6 agosto 2001 in materia di trasposizione del quadro del dissesto e aggiornamento dell'elaborato n. 2 del PAI "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo"

l - vincolo derivante dall'ELABORATO TECNICO "R.I.R." - D.Lgs. 105/2015 - D.M. n. 151 del 09.05.2001 e s.m.i.

Le analisi di compatibilità territoriale ed ambientale effettuate nell'Elaborato Tecnico RIR consentono di definire le azioni di pianificazione da inserire nel PRG al fine di garantire la gestione sostenibile del rischio industriale derivante dalle attività produttive insediate sul territorio, regolamentando altresì lo sviluppo di nuove attività.

Le analisi svolte, hanno consentito di istituire un'anagrafe delle attività produttive esistenti che, nell'ambito di un processo dinamico di monitoraggio e di pianificazione, dovrà essere aggiornata con cadenza biennale, senza che tale operazione comporti automaticamente l'obbligo generalizzato di aggiornamento dell'Elaborato Tecnico RIR ed, eventualmente, del PRG.

Il PRG individua pertanto le prescrizioni normative connesse con il Rischio Industriale relativo alla nuova localizzazione o modifica dell'esistente per "attività Seveso" e "altre attività" ai

sensi dell'art. 19 delle NTA della Variante "Seveso" al PTC.

La cartografia di Piano individua, ai sensi del PTC, le aree di esclusione e di osservazione riferite all'azienda RIR "Cartiera Giacosa" localizzata in zona Rivera.

In caso di richiesta o deposito di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, su aree urbanistiche anche solo parzialmente ricadenti nella delimitazione delle aree di esclusione, di osservazione o interessate dalle disposizioni inserite nel RIR, dovrà essere prodotta una relazione corredata di approfondita analisi di compatibilità territoriale ed ambientale del contesto a rischio in cui ricade.

Nel caso in cui le aree urbanizzate siano solo parzialmente interessate dalle aree di esclusione o di osservazione, le prescrizioni e disposizioni contenute nel RIR si estendono all'intera area urbanistica interessata, a condizione che l'estensione della parte interessata sia almeno pari o superiore al 10% della superficie totale.

Le presenti prescrizioni normative, riferite al rischio industriale, sono prevalenti rispetto alle rimanenti disposizioni normative e cartografiche contenute nel PRG.

La cartografia del PRG individua le aree normative RIR per le quali valgono le prescrizioni seguenti:

1 – Azioni di pianificazione su tutto il territorio comunale

Nel presente paragrafo si riportano indirizzi di carattere generale della pianificazione urbanistica, estesa a tutto il territorio comunale, tendenti a ridurre il livello di rischio industriale:

- 1_ lo strumento urbanistico persegue l'accorpamento delle aree/attività produttive in modo da separare il più possibile gli elementi di rischio industriale dagli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- 2_ l'insediamento di nuovi elementi territoriali sensibili appartenenti alle categorie A e B di cui alla Tab. 1 allegata al D.M. 9 maggio 2001 (ospedali, case di cura e di riposo, asili, scuole, ...) dovrà avvenire esternamente all'area di esclusione delle attività Seveso di soglia inferiore e/o di soglia superiore, ovvero all'area di esclusione delle attività sottosoglia "Seveso" come definite dalla Variante "Seveso" al PTC2;
- 3_ la pianificazione di nuove aree produttive dovrà procedere parallelamente alla previsione di adeguamento della rete infrastrutturale di trasporto al fine di fluidificare il traffico pesante convogliandolo preferibilmente in aree non urbanizzate e di individuare vie di accesso alternative per i mezzi di soccorso e di emergenza;
- 4_ è vietato l'insediamento di aree/attività produttive che determinano condizioni territoriali o ambientali "molto critiche" o "critiche" secondo quanto precisato nel punto 2 successivo. In modo particolare, su tutto il territorio comunale va previsto il divieto di insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" in presenza di elementi territoriali vulnerabili esistenti o previsti da PRG di categoria A e B entro l'area di esclusione che lo stabilimento proponente genererebbe. Tale divieto va esteso anche agli stabilimenti "sottosoglia";
- 5_ la richiesta di insediamento di qualsiasi nuova attività produttiva sul territorio o dell'ampliamento oltre il 50% dell'esistente e/o del cambiamento di destinazione d'uso di attività già insediate dovrà essere accompagnata da una analisi di compatibilità con specifico riferimento al contesto territoriale ed ambientale in cui si colloca con grado di approfondimento relazionato al livello di rischio industriale dell'attività. Per ridurre il livello di criticità di cui al precedente p.to 4, che impedirebbe l'insediamento dell'attività, si potrà

modificare il progetto dell'attività produttiva in modo tale da ridurre la probabilità di accadimento degli scenari incidentali (con la previsione di sistemi di prevenzione) e limitare gli effetti all'esterno dell'attività mediante la previsione di efficaci sistemi di mitigazione.

2 – Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del D.Lgs. 105/2015

1) Nelle zone ad **altissima vulnerabilità ambientale** è vietato insediare nuove attività soggette all'applicazione del D.Lgs. 105/2015 di soglia inferiore e di soglia superiore. Analogo divieto si applica per le modifiche di stabilimenti esistenti di cui all'art. 18 del d.lgs. 105/2015;

2) Nelle zone a **rilevante vulnerabilità ambientale** deve preferibilmente essere evitato l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione del D.Lgs. 105/2015, di soglia inferiore e di soglia superiore.

L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso.

In ogni caso, la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti è subordinata alle seguenti disposizioni:

2.1) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., art. 142, lett. g (aree boscate);
- aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle N.d.A. del PTC.

2.2) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici attualizzati nell'ambito di relazione che riporti la situazione in atto al momento della richiesta.

2.3) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- zone di ricarica delle falde;
- territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal piano di calpestio.

2.4) Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico, o a ricaduta ambientale, fatti salvi i casi di cui ai punti precedenti:

l'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al capitolo 8.2.2 delle - Linee guida della Variante al PTC - adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 (redazione di una relazione tecnica finalizzata alla verifica della compatibilità ambientale dello stabilimento).

La localizzazione di stabilimenti nuovi tiene espressamente conto delle indicazioni contenute nell'art. 15.2 della Variante "SEVESO" al PTC – adeguamento al D.M. 9 maggio 2001, ed in particolare privilegia, fatta salva la compatibilità territoriale, le

aree produttive situate nel comune interessato, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

2.5) Nei casi in cui lo stabilimento presenti pericolo di eventi incidentali di diverse tipologie, o l'area appartenga a più categorie, si applicano le disposizioni più cautelative.

2.6) L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi della Variante "SEVESO" al PTC (art.10), nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

2.7) Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

2.8) Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni, se necessario, saranno integrati nell'Elaborato RIR.

3) Nelle zone a **ridotta vulnerabilità ambientale** (aree del territorio non interessate da elementi ad altissima e/o rilevante vulnerabilità ambientale), l'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione del D.Lgs. 105/2015 o la modifica di uno stabilimento esistente di cui all'art. 18 del d.lgs. 105/2015, comportano la richiesta del titolo abilitativo accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale.

L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi della Variante "SEVESO" al PTC, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni, se necessario, saranno integrati nell'Elaborato RIR.

3 – Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose

Sono comprese quelle attività che detengono o impiegano *"... in quantità pari o superiore al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al D. Lgs.105/2015, delle "sostanze pericolose" definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicate:*

- a) sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs.105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029;*
- b) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c;*
- c) "prodotti petroliferi e combustibili alternativi" come definiti dalla Parte 2;*
- d) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1".*

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
- l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
- qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d) non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale e nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c.
- **l'ammissibilità è condizionata** alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP;
- sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o dai piani comunali vigenti.

4 – Azioni di pianificazione nell'area di osservazione

Nell'area di osservazione individuata all'esterno della Cartiera GIACOSA (Attività Seveso) dovranno essere osservate le indicazioni gestionali contenute nel Piano di Emergenza Esterna finalizzate a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale ed a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità.

A tal fine si dovrà verificare l'accessibilità per le nuove attività produttive, allo scopo di non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, destinando al traffico pesante vie di scorrimento dedicate esterne ai nuclei urbani.

Eventuali nuovi interventi dovranno garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni.

La progettazione degli elementi territoriali che comportano un incremento dell'esposizione antropica al rischio (ad esempio nuove costruzioni o ampliamenti che comportino un significativo

incremento dei soggetti esposti al rischio, inteso come incremento della presenza continuativa di persone estranee alla conduzione degli stabilimenti) sarà possibile esclusivamente a valle di una valutazione della compatibilità di tali elementi con i fattori di rischio esistente che di seguito si richiamano effettuata secondo quanto previsto dall'art. 9 – comma 4 e 5 – del PTC:

- zone a destinazione prevalentemente residenziale con indice fondiario maggiore o uguale a 4,5 mc/mq;
- luoghi con concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità (oltre 25 posti letto o 100 persone): ospedali, case di cura, case di riposo, asili, scuole inferiori, etc...;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto (oltre 300 persone): mercati stabili o altre destinazioni commerciali;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso (oltre 500 persone): centri commerciali, terziari, direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, etc...;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio (oltre 500 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 se al chiuso): luoghi di spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, etc...;
- stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (con movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno);
- ulteriori elementi ritenuti vulnerabili a scala locale, individuati dai comuni sulla base dei criteri generali definiti al punto 6.1.1, comma 3 dell'allegato al D.M. 9/5/2001.

La caratterizzazione degli elementi territoriali vulnerabili dovrà essere condotta nel rispetto delle specifiche regionali e dei parametri di affollamento contenuti nel D.M. 27/08/2010 relativi alla corrispondenza tra persone e superficie di vendita degli esercizi commerciali.

Il rispetto dei vincoli di cui ai commi precedenti, compresa la valutazione di compatibilità, dovrà essere dimostrato, mediante specifica relazione, a firma di tecnico abilitato, da allegarsi alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

5 – Azioni di pianificazione nell'area di esclusione

In tali aree è necessario non incrementare l'esistente livello di rischio ed il carico antropico, per cui oltre alle prescrizioni di carattere generale individuate ai precedenti paragrafi è necessario introdurre le seguenti:

- 1_ è vietato l'insediamento delle categorie di intervento A e B di cui alla Tab. 1 del D.M. 09 maggio 2001;
- 2_ non è consentito modificare le destinazioni d'uso, fatte salve quelle conseguenti a norme cogenti sovraordinate, che comportino incrementi di carico antropico;
- 3_ la progettazione dovrà ricorrere a soluzioni progettuali che prevedano il ricorso a dispositivi che tendano a costituire degli efficaci sistemi di protezione dal rischio industriale ed una agevole accessibilità ai mezzi di soccorso e di emergenza:
 - ventilazione automatica e rivelatori gas per i locali interrati;
 - localizzazione di infrastrutture o luoghi ad elevata frequentazione in posizione protetta rispetto alla fonte del rischio;
 - muri/barriere di separazione sui confini dell'attività;
 - riduzione o annullamento delle aperture sul lato confrontante l'attività;
 - accessibilità dei mezzi di soccorso e di emergenza sui confini esterni dell'attività;

- predisposizione di piano di emergenza interno all'attività ed effettuazione di prove periodiche di evacuazione;
- possibilità di disattivazione centralizzata di impianto di condizionamento/ventilazione dell'aria.

Considerata l'elevata vulnerabilità ambientale delle aree interessate non sarà ammesso l'insediamento (tramite nuovo insediamento o conversione di attività preesistenti) di alcuna Attività Seveso sia di soglia superiore che di soglia inferiore.

6 – Azioni di pianificazione all'interno delle aree di danno individuate per le Attività Seveso

Come riportato al punto 7.1.1 dell'Elaborato Tecnico RIR e dalla rappresentazione grafica si evince che gli effetti più rilevanti di un evento incidentale si verificano in un ambito circostante alla fonte di rischio ricadente prevalentemente nell'area dello stabilimento ed agli effetti pratici comportano esclusivamente un vincolo di inedificabilità sulle porzioni di aree a destinazione produttiva attigue allo stabilimento (senza compromissione della capacità edificatoria del sedime su cui ricade il vincolo). Il rischio valutato comporta altresì la decadenza dell'uso pubblico di via Giacosa, alla quale supplisce temporaneamente per garantire l'accesso ai fondi posti sul confine comunale di Favria ed all'area per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi (Si₃), la previsione della nuova strada di accesso al confine tra l'area D₂ e l'area Si₃, provenendo da Strada Babiasso in direzione SUD e l'adeguamento della strada bianca proveniente dalla SP 39 lungo il territorio del Comune di Favria.

Viceversa il limite di danno più esteso, corrispondente agli effetti di rilascio tossico con lesioni irreversibili (IDLH) si estende ad un cerchio di 175 m di raggio con compatibilità limitata alle categorie territoriali **D-E-F** definite nella tab. 1 dei Criteri guida per l'applicazione del D.M. LL.PP. 09.05.2001 n. 151.

Le limitazioni poste in questa fascia di rischio non comportano alcuna limitazione all'uso attuale e previsto dal piano del territorio interessato, in quanto le aree residenziali (esistenti e previste) hanno mediamente indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq e non esistono né sono previste aree, attività e strutture rientranti nelle categorie superiori **A, B e C**.

Come già illustrato le situazioni critiche evidenziate dalla sovrapposizione delle curve di isodanno all'estratto della previsione urbanistica si riferiscono sostanzialmente alla presenza della strada pubblica che attraversa l'area dello stabilimento (via Giacosa) ed alla porzione di area produttiva libera all'interno dello stabilimento nella quale non è possibile alcuna edificazione in quanto soggetta alla limitazione della categoria territoriale **F**.

Per l'esatta individuazione delle categorie territoriali compatibili in ogni area di danno si richiama la valenza prescrittiva della tabella contenuta nel punto 7.1.1 dell'elaborato RIR.

SERVIZI TECNOLOGICI: It TAB. 14
--

Il P.R.G. individua delle aree destinate ad impianti e servizi tecnologici:

It 1 impianti gas

It 2 area di proprietà dell'Amministrazione Provinciale destinata a magazzino –
deposito per manutenzioni stradali.

It 3 impianto di depurazione della Rivera

It 4 impianto di depurazione del Capoluogo

It 5 impianto acquedotto di Grange

It 6 impianto di depurazione di Grange

It 7 impianto di depurazione di Ceretti

In tali aree oltre alle strutture ed impianti già insediati saranno ammesse nuove infrastrutture tecniche solo esclusivamente di iniziativa ed utilità pubblica.

**AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI
INCIDENTE RILEVANTE**

Nelle aree **It 1-2** ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB. 13 – lett. l delle presenti NTA.

AREA DI INTERVENTO: R.N.O. della Vauda S.I.C. IT 1110005 TAB. 15

Il PRGC individua in cartografia, con specifica delimitazione, la parte di territorio comunale compresa nella perimetrazione della “Riserva naturale orientata della Vauda” (R.N.O.) istituita con L.R. n. 23 del 07 giugno 1993. Tale perimetrazione coincide con il S.I.C. IT 1110005 (Sito di interesse comunitario) istituito, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, con Decisione 2004/798/CE della Commissione Comunitaria e con la variante approvata con L.R. 16/2011.

All'interno di detta area valgono in generale le prescrizioni ed i vincoli fissati dall'art. 6 della L.R. 23/93 che disciplina le attività agro-silvo-pastorali e gli interventi urbanistico-edilizi nella R.N.O..

Sugli edifici esistenti e fino all'approvazione del Piano naturalistico previsto dall'art. 9 della legge istituita saranno ammessi gli interventi di tipo a – b - c previsti dall'art. 5 delle presenti N.T.A..

Gli interventi di ristrutturazione saranno ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 4, art. 6 della L.R. 23/93.

PARTE TERZA

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 11 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del vigente Regolamento Edilizio approvato con delibera del C.C. n. 04 del 13.02.2007 sono integrate dalle presenti N.T.A..

ART. 12 - POTERI DI DEROGA

Possono essere esercitati dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, a norma dell'articolo 16 della Legge 765\67e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

I poteri di deroga da norme di P.R.G. e di Regolamento Edilizio possono essere esercitati unicamente per impianti ed edifici pubblici o di interesse pubblico.

ART. 13 - VALIDITÀ DEI VINCOLI

Qualora decadano i motivi originari l'istituzione dei vincoli di qualsiasi natura essi siano, consegue l'immediata ed automatica decadenza dei vincoli stessi.

Per le aree per servizi ed infrastrutture previste nel PRGC vigente e riconfermate nella loro localizzazione è prevista la reiterazione del vincolo.

ART. 14 - APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

Per tutte le disposizioni normative e le modalità di attuazione degli strumenti urbanistici, vigilanze e sanzioni, non ben specificati nelle presenti N.T.A. e per quanto con esse non in contrasto, si applicano i disposti della L.R. n. 56 del 05.12.77 e successive modificazioni ed integrazioni (L.R. n. 50 del 20.05.1980; L.R. n. 17 dell'11.08.1982), nonché i disposti di eventuali leggi dello Stato.

ART. 15 – VARIANTI AL P.R.G.

Le varianti al P.R.G. sono disciplinate dall'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41.

PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE DI PIANO

ART. 16 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RIFERIMENTI GRAFICI

Ai sensi e per effetti dei D.L.vo n. 114/98, della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 la deliberazione del C.C. n. 26 del 04.08.2008, ha riconosciuto nel territorio di Front i seguenti addensamenti come perimetrati negli estratti planimetrici allegati:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A1	Addensamento storico rilevante ricadente nel Capoluogo	
A4	Addensamento commerciale urbano minore o debole nel Capoluogo – Via Mura	

Negli estratti planimetrici allegati sono altresì individuate le porzioni di centro urbano e/o centro abitato, non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, nei quali la destinazione d'uso commerciale (riconoscibile in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore mercilogico e di trasferimento di esercizi commerciali) non è limitata ai soli esercizi di vicinato.

La parte restante del territorio comunale non inclusa in addensamenti e localizzazioni non può prevedere la destinazione "commercio al dettaglio", ad eccezione di quella limitata agli esercizi di vicinato (solo in aree urbanizzate).

ART. 17 - ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

ART. 18 - STRUTTURE DI VENDITA

Nel territorio Comunale di Front nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti :

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

ART. 19 - NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della *D.C.R. n° 563-13414* se successive modifiche e integrazioni

ART. 20 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Nell'addensamento A1 del Comune di Front nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle NTA del PRGC.

ART. 21 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard 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 ed ai commi 4 e 6.

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

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-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A 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-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

NOTE:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggi pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(***) 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 c.c.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

ART. 22 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

ART. 23 - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

ART. 24 - PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

ART. 25 - CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98, della LR 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della D.C.R. già citata.

INDICE

PARTE PRIMA.....	1
NORME GENERALI.....	1
<u>ART. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</u>	1
<u>ART. 2 – DOCUMENTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G. - PROGETTO DEFINITIVO</u>	1
<u>ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	2
<u>ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI</u>	3
4.1 - Superficie territoriale (St).....	3
4.2 - Superficie fondiaria (Sf).....	3
4.3 - Superficie coperta della costruzione (Sc).....	3
4.4 - Rapporto di copertura (Rc).....	3
4.5 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	3
4.6 - Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	4
4.7 - Volume della costruzione (V).....	4
4.8 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf).....	4
4.9 - Altezza della costruzione (H).....	5
4.10 - Numero dei piani della costruzione (Np).....	5
4.11 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	5
4.12 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	6
4.13 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	6
4.14 - Indice di densità edilizia fondiaria (If).....	6
4.15 - Indice di densità edilizia territoriale (It).....	6
<u>ART. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</u>	6
a - manutenzione ordinaria.....	6
b - manutenzione straordinaria.....	7
c - restauro e risanamento conservativo.....	7
d - ristrutturazione edilizia.....	8
□ d.1 - ristrutturazione edilizia leggera.....	8
□ d.2 - ristrutturazione edilizia con recupero parziale di volumi preesistenti e modifiche di destinazione d'uso.....	8
□ d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti.....	9
□ d.4 - ristrutturazione edilizia completa.....	9
e - ristrutturazione urbanistica.....	10
f - completamento.....	10
g - nuovo impianto.....	11
h - demolizione.....	11
<u>ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO</u>	11
a - residenziale.....	11
b - attività connesse alla residenza e con questa compatibili.....	11
c - attività terziarie.....	11
d - attività produttive.....	12
e - attività d'interesse pubblico ricadenti su aree di proprietà pubblica.....	13
f - attività di servizio (assistenziali, ricreative, culturali, sportive) di interesse collettivo, ricadenti su aree private.....	13
<u>ART. 7 - VIABILITA' PUBBLICA E PRIVATA</u>	13
<u>ART. 8 - ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO</u>	14
<u>ART. 9 - BASSI FABBRICATI</u>	16
<u>ART. 10 - LOCALI PER DEPOSITO E PER RICOVERO ANIMALI DOMESTICI</u>	16
1) Locali destinati a deposito (attrezzi, legnaie, locali sgombero e simili).	16
2) Locali destinati a ricovero di animali domestici (pollai, conigliere e simili).....	17
PARTE SECONDA.....	19
NORME SPECIFICHE DI PIANO.....	19
AREA DI INTERVENTO: Ns (Nucleo storico) TAB. 1.....	19
1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA.....	19
2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	19
3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	21
4 - PARAMETRI EDILIZI.....	21
AREA DI INTERVENTO: Cr (CONSERVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE CERETTI E GRANGE) TAB. 2.....	23
1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA.....	23

<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	23
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	25
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	25
AREA DI INTERVENTO: As (Aree sature) TAB. 3.....	26
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	26
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	26
<u>3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE</u>	27
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	27
AREA DI INTERVENTO: Ni (nuovo impianto) TAB. 4.....	29
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	29
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	29
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	31
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	31
<u>5 - AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	32
AREA DI INTERVENTO: Vpr (Verde privato residenziale) TAB. 5.....	33
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	33
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	33
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	34
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	34
<u>5 - AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	35
AREA DI INTERVENTO: D (aree industriali o artigianali) TAB. 6.....	36
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	36
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	36
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	37
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	37
<u>5 - AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	38
AREA DI INTERVENTO : D/A (area artigianale) Vpa (verde privato artigianale) TAB. 7.....	39
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	39
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	39
<u>3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE</u>	40
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI: ED URBANISTICI</u>	40
AREA DI INTERVENTO : E.1 (agricola) TAB. 8.....	41
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	41
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	41
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	44
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	44
<u>5 - AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	45
AREA DI INTERVENTO: S (aree per attrezzature di servizio a livello comunale) TAB. 9.....	46
<u>AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	47
AREA DI INTERVENTO: F (aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale) TAB. 10.....	48
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	48
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	48
<u>3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</u>	49
<u>4 - PARAMETRI EDILIZI</u>	49
AREA DI INTERVENTO: Fv (parchi pubblici ed aree di rispetto fluviale) TAB. 11.....	51
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	51
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	51
<u>3 - AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	52
AREA DI INTERVENTO : Adi 1 (Aree per deposito di inerti) TAB. 12.....	53
<u>1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA</u>	53
<u>2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE</u>	53
AREE DI TUTELA E DI RISPETTO : (zone vincolate) TAB. 13.....	54
<u>a - tutela dei beni culturali ed ambientali</u>	54
<u>b - fasce e zone di rispetto stradale</u>	55
<u>c - aree di rispetto cimiteriale</u>	55
<u>d - fasce di rispetto di edifici industriali, di depositi di materiali insalubri e pericolosi, di pubbliche discariche, di opere di presa di acquedotti, di depuratori</u>	55
<u>e - fasce di rispetto dei corsi d'acqua</u>	56
<u>f - fasce di rispetto per elettrodotti</u>	56
<u>g - vincolo idrogeologico</u>	56

<i>h - vincolo militare</i>	57
<i>i - vincolo geologico</i>	57
CLASSE II Settori caratterizzati da limitati condizionamenti di ordine geologico	57
Settori con moderate limitazioni urbanistiche	57
CLASSE III Settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica.....	58
Settori il cui uso a fini urbanistici è limitato o da escludersi	58
PRESCRIZIONI GENERALI	60
<i>l - vincolo derivante dall'ELABORATO TECNICO "R.I.R." - D.Lgs. 105/2015 - D.M. n. 151 del 09.05.2001 e s.m.i.</i>	61
SERVIZI TECNOLOGICI: It TAB. 14.....	68
<u>AMBITI RICADENTI NEI VINCOLI DERIVANTI DAL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</u>	68
AREA DI INTERVENTO: R.N.O. della Vauda	69
S.I.C. IT 1110005 TAB. 15	69
PARTE TERZA.....	70
NORME TRANSITORIE E FINALI	70
<u>ART. 11 - REGOLAMENTO EDILIZIO</u>	70
<u>ART. 12 - POTERI DI DEROGA</u>	70
<u>ART. 13 - VALIDITÀ DEI VINCOLI</u>	70
<u>ART. 14 - APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE</u>	70
<u>MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI</u>	70
<u>ART. 15 – VARIANTI AL P.R.G.</u>	70
PARTE QUARTA	71
NORME SPECIFICHE DI PIANO	71
<u>ART. 16 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RIFERIMENTI GRAFICI</u>	71
<u>ART. 17 - ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE</u>	71
<u>ART. 18 - STRUTTURE DI VENDITA</u>	72
<u>ART. 19 - NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE</u>	
<u>MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI</u>	72
<u>ART. 20 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI</u>	72
<u>ART. 21 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA</u>	72
<u>ART. 22 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ</u>	74
<u>ART. 23 - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</u>	74
<u>ART. 24 - PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO</u>	74
<u>ART. 25 - CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE</u>	74
INDICE.....	75

TABELLE D'AREA

FRONT CAPOLUOGO

TAB. 1 A

USO DEL SUOLO		AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE				N.B.: IL N° DI VANI ESISTENTI E DEGLI ABITANTI INSEDIATI E' FRUTTO DI STIME DERIVANTI DA INDAGINI CAMPIONE								
* 1 ABITANTE /140 mc.		** 1 ABITANTE = 1 VANO												
AREA DI P.R.G.C.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	totale aree mq.	PARAMETRI EDILIZI				NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.	STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n. *	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE Vani/abitante n. **
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15=3+12+13
Vpr. 1	0	0	0	1.800	66.462						0		0	0
Vpr. 2	12.239	124	47	36.202							1		1	48
Vpr. 3	350	5	4	17.651							1		1	5
Vpr. 4	0	0	0	10.809							2		2	2
Vpa.1	0	0	0	15.236	15.236						0		0	0
As 1	3.885	37	21	13.468	172.806						1		1	22
As 2	850	15	9	2.514							0		0	9
As 3	650	8	6	3.830							1		1	7
As 4	843	7	6	5.627							2		2	8
As 5	380	6	4	1.182							0		0	4
As 6	2.104	19	17	16.630							1		1	18
As 7	1.456	15	12	12.748							1		1	13
As 8	3.267	32	24	22.574							1		1	25
As 9	400	5	4	1.160							0		0	4
As 10	4.895	72	50	10.606							0		0	50
As 11	6.381	60	25	12.875							1		1	26
As 12	852	20	10	1.389							0		0	10
As 13	2.080	32	16	7.742							0		0	16
As 14	7.526	66	42	9.597							2		2	44
As 15	15.050	168	107	24.514							3		3	110
As 16	3.813	42	28	4.095							1		1	29
As 17	1.122	18	12	3.352							1		1	13
As 18	2.482	35	18	8.457							1		1	19
As 19	680	6	2	2.469							0		0	2
As 20	4.589	50	26	7.977							1		1	27
Ns1	108.848	170	342	86.089	86.089	Superficie Ns totale = Ns1 + F2 = mq 146.311					4		5	347
Ni1				7.226	86.586	0,50	0,70	1/3	7,50	3.613		26	26	26
Ni2				14.365		0,50	0,70	1/3	7,50	7.183		51	51	51
Ni3				2.723		0,50	0,70	1/3	7,50	1.362		10	10	10
Ni4				5.888		0,50	0,70	1/3	7,50	2.944		21	21	21
Ni5				7.854		0,50	0,70	1/3	7,50	3.927		28	28	28
Ni6				1.574		0,50	0,70	1/3	7,50	787		6	6	6
Ni7				7.695		0,50	0,70	1/3	7,50	3.848		27	27	27
Ni8				22.186		0,80	1,05	1/3	7,50	17.749		127	127	127
Ni9				1.328		0,80	1,05	1/3	7,50	1.062		8	8	8
Ni10				1.657		0,80	1,05	1/3	7,50	1.326		9	9	9
Ni11				4.100		0,60	0,80	1/3	7,50	2.460		18	18	18
Ni12				1.682		0,60	0,80	1/3	7,50	1.009		7	7	7
Ni13				2.911		0,60	0,80	1/3	7,50	1.747		12	12	12
Ni14				5.397		0,60	0,80	1/3	7,50	3.238		23	23	23
TOT. GEN.	184.741	1.012	832	427.179	427.179					52.253	25	373	399	1.231

Le aree As8 - As9 e As10 ricadono in area di danno per lesioni irreversibili e per esse si applicano i vincoli e prescrizioni della TAB. 13 – lett. I – p.to 6 delle presenti NTA.

FRAZIONE GRANGE

TAB. 1 B

USO DEL SUOLO AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE														
* 1 ABITANTE /140 mc.						** 1 ABITANTE = 1 VANO								
AREA DI P.R.G.C.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	totale aree mq.	PARAMETRI EDILIZI				NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.	STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n. *	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE Vani/abitante n. **
1	2	3	4	5	6	INDICE TERRITORIALE it mc./mq.	INDICE FONDIARIO it mc./mq.	RAPPORTO COPERTURA mq./mq.	ALTEZZA MAX mt.	11	12	13	14	15=3+12+13
Vpr. 5	3.425	22	10	8.665	29.498						1		1	11
Vpr. 6	5.387	46	13	14.371							1		1	14
Vpr. 7	3.330	13	9	6.462							0		0	9
Cr. 1	10.073	178	74	9.749	21.278						1		1	75
Cr. 2	3.962	69	38	3.815							0		0	38
Cr. 3	734	12	6	716							0		0	6
Cr. 4	1.413	26	14	1.308							0		0	14
Cr. 5	5.627	103	51	5.690							1		1	52
As. 21	3.538	25	16	5.818	93.342						1		1	17
As. 22	1.911	20	10	4.853							1		1	11
As. 23	480	8	5	959							0		0	5
As. 24	8.469	45	31	14.621							1		1	32
As. 25	4.759	30	21	10.028							2		2	23
As. 26	1.350	15	8	4.341							1		1	9
As. 27	6.087	60	31	8.773							2		2	33
As. 28	9.250	89	51	11.008							1		1	52
As. 29	1.100	9	4	1.310							1		1	5
As. 30	6.260	66	32	12.912							1		1	33
As. 31	5.456	58	26	9.009							1		1	27
As. 32	3.663	28	22	9.710							1		1	23
Ns 2	10.505	115	66	11.262	20.684						1		1	67
Ns 3	8.044	98	41	9.422							1		1	42
Ni 15				14.943	30.320	0,75	1,05	1/3	7,50	11.207		80	80	80
Ni 16				1.285		0,75	1,05	1/3	7,50	964		7	7	7
Ni 17				2.983		0,75	1,05	1/3	7,50	2.237		16	16	16
Ni 18				2.109		0,75	1,05	1/3	7,50	1.582		11	11	11
Ni 19				1.080		0,75	1,05	1/3	7,50	810		6	6	6
Ni 20				1.753		0,75	1,05	1/3	7,50	1.315		9	9	9
Ni 21				6.167		0,75	1,05	1/3	7,50	4.625		33	33	33
TOT. GEN.	104.821	1.135	579	195.122	195.122					22.740	19	162	181	760

FRAZIONE CERETTI

TAB. 1 C

USO DEL SUOLO AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE														
* 1 ABITANTE /140 mc.					** 1 ABITANTE = 1 VANO									
AREA DI P.R.G.C.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	totale aree mq.	PARAMETRI EDILIZI				NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.	STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n.	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE Vani/abitante n. * *
						INDICE TERRITORIALE it mc./mq.	INDICE FONDIARIO if mc./mq.	RAPPORTO COPERTURA mq./mq.	ALTEZZA MAX mt.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15=3+12+13
Ns 4	6.882	86	43	7.266							1		1	44
Ns 5	10.440	107	48	5.168	12.434						1		1	49
Cr. 6	4.981	129	51	3.720	3.720						1		1	52
As. 33	1.437	10	8	4.005							1		1	9
As. 34	1.082	9	6	2.530							0		0	6
As. 35	609	5	4	1.422							0		0	4
As. 36	2.592	22	15	8.451							0		0	15
As. 37	1.887	15	9	6.244							1		1	10
AS. 38	546	5	3	1.854							0		0	3
As. 39	2.055	14	8	3.632							1		1	9
As. 40	1.237	11	7	3.323							0		0	7
As. 41	1.642	13	8	4.459							1		1	9
AS. 42	861	5	3	1.658							1		1	4
As. 43	5.763	30	18	10.665							2		2	20
As. 44	5.831	40	22	6.245							1		1	23
As. 45	5.310	30	19	8.063	62.551						1		1	20
Ni 22				1.892	11.488	0,75	1,00	1/3	7,50	1.419		10	10	10
Ni 23				1.167		0,60	0,90	1/3	7,50	700		5	5	5
Ni 24				1.087		0,60	0,90	1/3	7,50	652		5	5	5
Ni 25				4.871		0,50	0,70	1/3	7,50	2.436		17	17	17
Ni 26				2.471		0,60	0,90	1/3	7,50	1.483		10	10	10
TOT. GEN.	53.155	531	272	90.193	90.193					6.690	12	47	59	331
TOT. ZONE	342.717	2.678	1.683	712.494	712.494					81.683	56	582	639	2322

USO DEL SUOLO		AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA E ASSIMILABILE, INDUSTRIALE E ARTIGIANALE								TAB. 1 D				
AREA DI P.R.G.C.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	totale aree mq.	PARAMETRI EDILIZI				NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.	STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n.	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE Vani/abitante n. ** 15=3+12+13
						INDICE TERRITORIALE it mc./mq.	INDICE FONDIARIO if mc./mq.	RAPPORTO COPERTURA mq./mq.	ALTEZZA MAX mt.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	

AREE AGRICOLE E ASSIMILABILI

E	15.450													
F	10.560	85	65								46		44	109

AREE INDUSTRIALI

D1	18.456	3	1	29.546							3		3	4
D2	66.858	5	5	97.372							3		2	7
D3	52.800	3	1	80.226							5		3	4
D4	17.232	4	2	30.742	237.886						4		3	5
													sommano	20

AREE ARTIGIANALI

D/A	948	5	2	31.805	31.805						5		4	6
-----	-----	---	---	--------	--------	--	--	--	--	--	---	--	---	---

TOT. GEN.	182304	105	76	269.691	269.691						66	0	59	135
TOT. ZONE	525.021	2.783	1.759	982.185	982.185						122	582	698	2.457

AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

TAB. 1 E

AREA	TIPO SERVIZIO	SUPERFICIE ESISTENTE mq	SUPERFICIE IN PROGETTO mq	SUPERFICIE TOTALE mq	CAPACITÀ INSEDI. TOT. mq	STANDARD mq/a persona
1	2	3	4	5=3+4	6	7=5/6

AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CAPOLUOGO

1	2	3	4	5	6	7
* S1	PARCHEGGIO/VERDE	0	9.548	9.548		
* S2	VERDE	0	2.811	2.811		
* S3	PARCHEGGIO	0	462	462		
* S4	ATTREZZATURE SPORTIVE	58.400	746	59.146		
S5	VERDE	0	341	341		
* S6	PARCHEGGIO	0	1.901	1.901		
S7	PARCHEGGIO/ISTRU- ZIONE	2.800	1.153	3.953		
S8	INTERESSE COMUNE - ISTRUZIONE	4.868	0	4.868		
S9	VERDE	0	1.840	1.840		
S10	PARCHEGGIO	0	930	930		
S11	PARCHEGGIO	0	2.043	2.043		
TOT.		66.068	21.775	87.843		

FRAZIONE GRANGE

1	2	3	4	5	6	7
S12	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1.700	3.072	4.772		
S13	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1.273	0	1.273		
S14	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1.166	0	1.166		
S15	PARCHEGGIO	555	0	555		
S16	PARCHEGGIO	17	0	17		
S17	PARCHEGGIO	0	2.172	2.172		
S18	PARCHEGGIO	0	766	766		
S19	PARCHEGGIO	0	182	182		
TOT.		4.711	6.192	10.903		

FRAZIONE CERETTI

1	2	3	4	5	6	7
S20	PARCHEGGIO	830	0	830		
S21	INTERESSE COMUNE - ISTRUZIONE	2.403	0	2.403		
S22	ATTREZZATURE SPORTIVE	0	12.539	12.539		
TOT.		3.233	12.539	15.772		
TOT. GEN.		74.012	40.506	114.518		

AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI FRONT - CAPOLUOGO

1	2	3	4	5	6	7
* Si1		6133	2.933	9.066		
* Si2		2520	0	2.520		
* Si3		13.000	12.838	25.838		
Si4		8.100	123	8.223		
TOT.		21.100	12.961	45.647		

* Le aree ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione per le quali si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB 13 – lett. I delle presenti NTA.

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

TAB. 1 F

AREA	SUPERFICE ESISTENTE	SUPERFICE IN PROGETTO	AREA PER SERVIZI mq
1	2	3	4=2+3

CAPOLUOGO

*	lt1				1.761
*	lt2				9.581
	lt3				1.403
	lt4				1.212
	TOT.				13.957

FRAZIONE GRANGE

lt5				483
lt6				2.586
TOT.	0			3.069

FRAZIONE CERETTI

lt7				3.560
lt8				290
TOT.	0			3.850
TOT. GEN.	0			20.876

* Le aree ricadenti all'interno delle aree di osservazione e/o di esclusione per le quali si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui alla TAB 13 – lett. I delle presenti NTA.

AREE PER SERVIZI SOVRACOMUNALI

TAB. 1 G

AREA	SUPERFICE ESISTENTE mq	SUPERFICE IN PROGETTO		AREA PER SERVIZI mq
1	2	3		4=2+3
F1				11.810
F2				60.222
F3				1.864
TOT.				73.896

AREE PER SERVIZI INDUSTRIALI

TAB. 1 H

AREA	SUPERFICE mq	AREA PER SERVIZI mq	STANDARD %
1	2	3	3/2

CAPOLUOGO

D1	29.546	Si1	9.066	18,08
D2	97.372	Si2	2.520	26,42
		Si3	23.206	
D3	80.226	Si4	8.223	7,41
D4	30.742			
TOT.	237.886		43.015	51,91