

COMUNE DI VAUDA C.SE

Provincia di TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE N. 56/77 E S.M.I.

VARIANTE STRUTTURALE N. 1

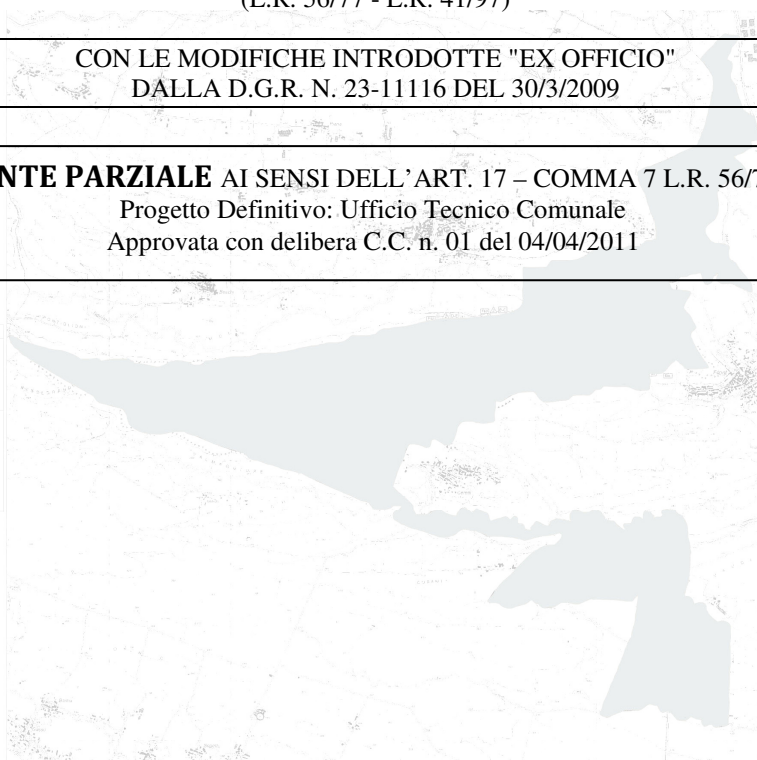
PROGETTO DEFINITIVO

AI SENSI ART. 17 - COMMA 4
(L.R. 56/77 - L.R. 41/97)

CON LE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"
DALLA D.G.R. N. 23-11116 DEL 30/3/2009

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 17 – COMMA 7 L.R. 56/77 s.m.i.

Progetto Definitivo: Ufficio Tecnico Comunale
Approvata con delibera C.C. n. 01 del 04/04/2011



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGGIO 2008

AGGIORN. OTTOBRE 2009 – MARZO 2010 – DICEMBRE 2010 - LUGLIO 2012

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

B

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 **VAUDA CANAVESE**, 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. è composto dalla documentazione seguente:

"Elaborati urbanistici"

tav. A	–	Relazione illustrativa	
tav. B	–	Norme tecniche di attuazione – schede tecniche di zona	
tav. C	–	Analisi di compatibilità ambientale	
tav. 1	–	Planimetria generale con previsioni urbanistiche dei comuni contermini	scala 1: 25.000
tav. 2A	–	Azzonamento	scala 1: 5.000
tav. 2B	–	Sovrapposizione azzonamento e vincolo geologico	scala 1: 5.000
tav. 3	–	Azzonamento Capoluogo	scala 1: 2.000
tav. 4	–	Azzonamento fraz. Vauda Inferiore	scala 1: 2.000
tav. 5	–	Azzonamento fraz. Palazzo Grosso	scala 1: 2.000
elab.	–	Scheda quantitativa dei dati urbani	
elab.	–	Verifica di compatibilità acustica (D.C. n. 10/2007)	
elab.	–	Relazione in merito alle perimetrazioni relative al commercio ed alla integrazione delle N.T.A. con le specifiche disposizioni (D.C. n. 10/2007)	

"Elaborati geologici"

fasc.	–	Relazione illustrativa e schede descrittive di aree specifiche oggetto di trasformazione urbanistica	
tav. 1	–	Schema geologico	scala 1:10.000
tav. 2	–	Carta geomorfologica e del dissesto	scala 1:10.000
tav. 3	–	Carta dell'idrografia superficiale	scala 1:10.000
tav. 4	–	Carta delle opere censite	scala 1:10.000
tav. 5	–	Carta dell'acclività	scala 1:10.000
tav. 6	–	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico	scala 1:10.000
tav. 6.a	–	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico stralcio dell'ambito urbanizzato	scala 1:5.000
fasc.	–	Documento controdeduttivo	

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. 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 gli indici e parametri, normati dal Regolamento Edilizio adottato con Delibera del C.C. n. 5 del 15/06/2005 e seguenti.

(articolo variato con deliberazione C.C. n. 01 del 15/03/2010 "Esame e approvazione modifica alle norme di attuazione al P.R.G.C. - Variante art. 17 c. 8 L.R. 56/77")

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 né modifiche alle strutture o 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. ...), di manti di copertura, con materiali di analoghe caratteristiche.

Tali interventi sono effettuabili senza preventiva richiesta di permesso di costruire o D.I.A..

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 aperture, intonaci, zoccolature, cornici, tinteggiature 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 richiesta della prescritta autorizzazione 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 e, 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 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.l. sono riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" della CIRCOLARE P.G.R. 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 a volumi residenziali e compresi nel corpo di fabbrica principale.

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).

d.3. - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti

Comprende i seguenti interventi:

- gli interventi di cui al punto d.1.
- limitati ampliamenti, consentiti "*una tantum*", per il miglioramento funzionale ed igienico delle abitazioni nella misura del 20% della Su esistente con un minimo garantito di 30 mq., anche se eccedente la suddetta percentuale.

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 all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt 10,00.

Nelle aree in cui è ammesso tale tipo di intervento le relative Schede definiscono 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 di volumi preesistenti ad uso ex-agricolo (stalle, fienili, porticati, sottotetti) compresi nella sagoma degli edifici principali ed il recupero per usi accessori alla residenza (autorimesse, depositi) di edifici minori preesistenti, separati dal corpo di fabbrica degli edifici principali, quali porticati, tettoie in muratura od altro, escludendo comunque la possibilità di recuperare edifici o manufatti aventi carattere precario.

Il recupero ad uso residenziale di volumi in edifici minori preesistenti, separati dal corpo di fabbrica degli edifici principali sarà esclusivamente ammesso qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- non si tratti di edifici o manufatti aventi carattere precario, anche se oggetto di sanatoria o condono edilizio;
- consentano l'insediamento di non più di una unità abitativa con Su non inferiore a mq. 60, nell'ambito delle sagome geometriche esistenti e, quindi, senza sopraelevazione o modifiche della copertura;
- siano garantite nell'area di pertinenza le dotazioni minime di parcheggio privato in rapporto a tutti gli edifici residenziali o suscettibili di trasformazione residenziale e non, che insistono sulla superficie fondiaria di pertinenza;
- siano garantiti gli allacciamenti diretti a tutte le reti infrastrutturali dei servizi primari con possibilità di proporre soluzioni alternative idonee dal punto di vista igienico-sanitario.

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 la posizione dell'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).

Nel caso di fabbricati isolati la riduzione della pendenza di falda dovrà essere compensata dalla riduzione della quota di colmo in misura pari alla sopraelevazione che subisce la quota di gronda.

- La demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Tutti gli interventi precedenti dovranno comunque rispettare le distanze minime tra i fabbricati ed, 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.

@ @ @

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.

e - ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme di interventi edilizi comprendenti 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 (D.Lgs. n. 114/98 e L.R. 28/1999)
- **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 definite dal D.Lgs. n. 114/98 e L.R. 28/1999.
- **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

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 - VIABILITÀ 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 ove non indicate sulla cartografia di piano, 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 altre strade private ad uso residenziale dovranno avere sezione minima utile di mt 4,00, escludendo banchine e fossi laterali.

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

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.

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..

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 9,00 dall'asse stradale;
- c)** per le nuove costruzioni in aree di espansione la distanza dai cigli stradali è fissata in mt 10, secondo i disposti del 2°c. dell'art. 27, L.R. 56/77, riducibile a m. 6,00 in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico;
- 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.

Tutti gli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt 2,50 dal filo esterno della recinzione.

Fanno eccezione gli accessi carrai posti su strade private aventi lunghezza non superiore a m. 100 lungo le quali potranno essere realizzati sul filo della recinzione con cancelli dotati di automatismi con comando a distanza.

Le opere di recinzione non dovranno in ogni caso contrastare con le indicazioni di toponomastica dettate dalla deliberazione del C.C. n. 70 dell'11.11.'88 od eventuali modifiche successive. Ogni intervento di delimitazione della proprietà dovrà quindi rispettare la viabilità di interesse collettivo sopra individuata, nella giusta misura che la C.E. di volta in volta andrà ad indicare.

Art. 9 - BASSI FABBRICATI

Qualora non possano trovare idonea collocazione nella volumetria del fabbricato principale, i bassi fabbricati ad uso autorimessa potranno essere realizzati sull'area libera di pertinenza, osservando le seguenti prescrizioni:

- **a** - sarà ammessa la realizzazione di autorimesse per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale stabile, senza che esse rientrino né nel computo della cubatura totale, né nel computo della superficie utile ammessa in ampliamento nella misura di mq 1 ogni 10 mc di volume residenziale, con un minimo garantito di mq. 30 di superficie utile per ogni unità abitativa. La previsione di autorimesse o di bassi fabbricati superiori ai limiti prefissati 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** - nelle aree Ni nel computo delle cubature saranno incluse tutte le autorimesse realizzate in contiguità al fabbricato principale;
- **c** - 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, o a mt 3,00 dallo stesso.
- **d** - la costruzione potrà avvenire sul confine di proprietà, oppure ad una distanza di mt 5,00 da esso. Non sono ammesse distanze intermedie. L'edificazione in aderenza potrà avvenire solo nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:

- preesista un edificio con parete non finestrata sul confine di proprietà;

- esista accordo tra i proprietari confinanti;

- l'altezza dell'edificio da realizzare sia inferiore od uguale a quella dell'edificio preesistente, o comunque, la maggiore altezza, se ammissibile, venga realizzata ad una distanza non inferiore a mt 5,00 dal confine di proprietà;

- la lunghezza totale della cortina continua di edifici che si viene così a realizzare non superi i mt 70 (settanta).

Nel caso di esistenza di elementi certi e stabili di delimitazione del fondo quali cigli stradali, muri di recinzione, ecc. ... i bassi fabbricati potranno essere realizzati in coincidenza di tali delimitazioni, a distanze dal confine catastale di proprietà intermedie a quelle fissate

precedentemente;

- e - l'altezza non potrà superare i mt 3,00 all'intradosso e sarà computata con gli stessi criteri assunti per i fabbricati principali.
- f - qualora le condizioni ambientali lo richiedano sarà facoltà della C.E. imporre la realizzazione della copertura a falde inclinate, comunque obbligatoria nelle aree agricole. In tal caso l'altezza della quota di imposta della falda inclinata non potrà superare i mt 3,00; l'altezza massima di colmo non dovrà in ogni caso superare mt 4,50;
- g - in ogni caso dovranno essere osservate le norme del Codice Civile sulle distanze nelle costruzioni (art. 873 e segg.) o prodotti atti di assenso dei confinanti per le deroghe;
- h - 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 Nu.
- i - potranno essere realizzati dei locali interrati sottostanti i bassi fabbricati, da destinare a cantine, depositi e simili, a condizioni che siano accessibili unicamente da scale, interne o esterne.
Le presenti norme trovano applicazione diretta nelle seguenti aree di intervento: Nu - As - Ni e residenze in zona impropria.

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 1/10 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, da allegare alla richiesta di permesso di costruire. In caso contrario dovrà essere rispettata la distanza di m. 5,00 dal confine di proprietà. In ogni caso dovranno essere osservate le norme del Codice Civile sulle distanze nelle costruzioni (art. 873 e segg.);
- 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 4,00; la pendenza delle falde dovrà essere uniformata a quella delle falde del fabbricato principale o a quella prevalente nella zona;
- 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'imposta. In tal caso dovrà essere rispettata la

distanza di mt 5,00 dal confine 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.

g - l'edificazione dei fabbricati in oggetto è comunque subordinata al prioritario recupero e/o utilizzo di strutture già esistenti. Dovrà in ogni caso essere garantito il corretto inserimento dal punto di vista delle tipologie, della disposizione planimetrica e dei materiali nei contesti urbani consolidati.

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

Tali locali potranno essere autorizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **a** - la superficie coperta non potrà superare mq 20;
- **b** - le 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 m. 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; la pendenza delle falde dovrà essere uniformata a quella delle falde del fabbricato principale o a quella prevalente nella zona;
- **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.

- **f** - le recinzioni interne al lotto realizzate per il confinamento degli animali dovranno distare non meno di m 5,00 dai confini di proprietà;
- **g** - le norme del presente articolo sono applicabili in tutte le aree per insediamenti residenziali individuate dal P.R.G.C.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE DI PIANO

COMUNE DI: VAUDA CANAVESE

PROGETTO DI P.R.G.C.

AREA DI INTERVENTO: Cs (Centro storico e beni culturali) TAB. 0

Il P.R.G. individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e, ai sensi dell'art. 24 – 4° comma – lett. a della L.R. 56/77, stabilisce che gli stessi siano soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni contenute all'8° comma dello stesso art. 24.

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 alla prescrizioni del presente articolo ed al parere della Soprintendenza per i beni culturali ed architettonici del Piemonte:

1. la Chiesa Parrocchiale di S. Bernardo, compreso il campanile e le aree di pertinenza nel Capoluogo; (*)
2. la Chiesa Parrocchiale di S. Nicolao, compreso il campanile e le aree di pertinenza in Fraz. Inferiore; (*)
3. la Cappella Castagneri in via Indritti di Fraz. Inferiore;
4. la cappella di S. Grato, sul confine N/O del territorio Comunale;
5. il pilone votivo di S. Pancrazio in prossimità del Cimitero;
6. altri piloni votivi di minore rilevanza.

(*) edifici e siti coincidenti con la Delimitazione del Centro Storico di cui alla Delib. C.C. n. 24 del 12.05.1978

AREA DI INTERVENTO: Nu (Nucleo urbano) TAB. 1**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Comprende parti del nucleo originario dell'abitato del Capoluogo e della Frazione Inferiore, caratterizzati dagli insediamenti più antichi, che pur non avendo particolari caratteristiche architettoniche, assumono un carattere unitario da salvaguardare.

Sono aree caratterizzate da edifici risalenti ad epoche diverse, anche recenti e costituenti un tessuto edilizio consolidato che negli ultimi anni è già stato oggetto di estesi interventi di recupero e trasformazione da destinazione mista agricola-residenziale a destinazione esclusivamente residenziale.

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) 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 ad 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. 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 sulla cartografia di piano con specifica simbologia.

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 permesso di costruire con produzione di documentazione fotografica o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera:

richiesta di permesso di costruire 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 permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo C.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa :

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo C.

h - demolizione:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a., nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, con produzione di documentazione fotografica. Potrà essere ammessa per risolvere situazioni di pericolosità, problemi di viabilità ed in genere, problemi di interesse collettivo.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONE 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 : non superiore a quella preesistente nel caso di permesso di costruire, con la possibilità di deroga prevista per tipi di intervento d.4.

distanze dai confini : invariate

distanze dalle strade : invariate

confrontanze : invariate

tipologia : invariata a cortina continua o isolata.

AREA DI INTERVENTO: As (Aree sature) TAB. 2**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.

Presenza di lotti liberi interclusi.

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 ...).

Nei lotti liberi saranno consentiti limitati interventi di completamento.

Perseguendo l'obiettivo di limitare il più possibile l'uso di territorio agricolo e di concentrare le nuove edificazioni in ambiti urbanistici già infrastrutturati è ammessa la possibilità di insediare le nuove volumetrie consentite nei lotti liberi all'interno delle aree sature As purché ricorrano le seguenti condizioni:

- la volumetria oggetto di rilocalizzazione sia quella afferente ai lotti liberi, ottenuta moltiplicando la superficie fondiaria di questi per il relativo indice fondiario;
- la rilocalizzazione potrà avvenire su eventuali lotti liberi residui ubicati all'interno delle aree As, ancorché non perimetrati, purché contigui ai lotti liberi da cui proviene la volumetria;
- sul lotto su cui avviene la rilocalizzazione dovranno essere osservati tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti nelle aree As ed in modo particolare dovrà essere verificato l'indice fondiario (i_f) ottenuto rapportando la volumetria rilocalizzata, sommata ad eventuali volumetrie preesistenti, alla superficie fondiaria (S_f) ricadente nell'area As.

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

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.

Al fine di indirizzare gli interventi verso un corretto recupero il piano individua alcuni edifici ad ambiti del nucleo urbano che, avendo mantenuto caratteristiche e funzioni originarie, gli si può attribuire il ruolo di matrici ambientali alle quali ispirare gli interventi di recupero e di ristrutturazione. 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 sulla cartografia di piano con specifica simbologia.

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 :

senza titolo abilitativo

b - manutenzione straordinaria:

d.i.a. con elaborati di progetto in cui siano leggibili stato di fatto e gli interventi previsti, integrati da documentazione fotografica.

c - restauro e risanamento conservativo:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 con la documentazione come per il tipo b.

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo b.

d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti:

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo b. 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 permesso di costruire o d.i.a. come per il tipo b. L'intervento d.4 potrà essere cumulabile con l'intervento d.3 per tutti i richiedenti che risultino proprietari dei fabbricati alla data di adozione della variante al piano. La superficie utile su cui calcolare la percentuale di ampliamento prevista nell'intervento d.3 sarà comunque sempre quella esistente all'atto della richiesta.

f - completamento:

richiesta di permesso di costruire (valido solo per i lotti liberi). A seguito della realizzazione della nuova strada Viale Europa e, conseguentemente, della infrastrutturazione delle aree As 6.1 e As 9.1 gli interventi in esse ammessi potranno essere autorizzati previo rilascio di permesso di costruire convenzionato a condizione che siano risolvibili direttamente gli allacciamenti alle reti delle urbanizzazioni primarie comunali e che la convenzione preveda la dismissione di aree per servizi almeno per la quota di parcheggi

pubblici (2,5 mq/ab), monetizzando la quota di standards residua (22,5 mq/ab). La dismissione potrà avvenire anche in aree distinte purché destinate dal PRGC a servizi. In caso di ricorso al permesso di costruire convenzionato sarà facoltà dell'A.C. richiedere ai proponenti un piano generale di coordinamento esteso all'intera area nel quale siano individuate le infrastrutture primarie e la localizzazione delle aree per servizi da dismettere e siano evidenziati i criteri per il corretto inserimento urbanistico degli interventi previsti.

h - demolizione:

richiesta di permesso di costruire.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - 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.2 - c.3 - c.4.

Le destinazioni d'uso c.2 e d.2 non sono ammesse nel caso di nuovi interventi, ma sono tollerate per gli insediamenti preesistenti all'adozione del piano.

4 - PARAMETRI EDILIZI**H max :**

mt 7,50 o superiore, se preesistente. In caso di ricostruzione e di completamento dovrà essere rispettata l'altezza max di mt 7,50.

distanze dai confini :

mt 5,00

distanze dalle strade :

si richiamano le prescrizioni del precedente art. 8. 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.

i_f :

0,80 mc/mq da verificare per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Per gli interventi di completamento (f) ammessi nei lotti liberi valgono gli indici fondiari indicati nelle tabelle specifiche di zona allegate.

R_c :

1/3 della superficie fondiaria solo per gli interventi di tipo h (demolizione e ricostruzione) ed f (completamento).

AREA DI INTERVENTO: Ni (Nuovo impianto) TAB. 3**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.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ 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.

I P.E.C. si intendono di norma estesi all'intera area normativa.

Qualora l'A.C. ne ravvisasse le condizioni potranno essere proposti PEC frazionati, di superficie territoriale non inferiore a mq. 3.000, la cui attuazione 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 nel quale siano individuate le infrastrutture primarie e la localizzazione delle aree per servizi.

Le aree da dismettere per servizi pubblici (secondo gli standards fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77) in sede di PEC dovranno essere individuate all'interno dell'area di intervento oppure potranno essere parzialmente monetizzate, con esclusione della quota competente ai parcheggi (2,5 mq/ab), per l'acquisizione di aree per servizi indicate dal P.R.G.C. ed adiacenti all'intervento.

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

f - completamento: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

g - nuovo impianto: richiesta di permesso di costruire o d.i.a., nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, subordinata alla preventiva formazione di P.E.C. per lotti con sup. superiore a 1.500 mq. e/o per i quali non siano risolvibili in modo singolo gli allacciamenti alla rete delle urbanizzazioni primarie comunali.

Il rilascio del permesso di costruire senza la preventiva formazione di PEC sarà inoltre subordinato alla verifica che l'intervento richiesto non pregiudichi il razionale e completo utilizzo della porzioni residue dell'area.

Nelle aree con sup. superiore a 1.500 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 in progetto, con particolare riferimento alla viabilità (Ni2-Ni4), 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 da parte dei privati.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : mt 10,00 dal ciglio

confrontanze: mt10,00 (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 o a schiera

i_f : individuato nelle tabelle di P.R.G..

R_c : 1/3 della superficie fondiaria

AREA DI INTERVENTO: AFE (aree di futura espansione) TAB. 4

Si tratta di aree libere, inserite in aree già edificate o da edificare, che, tenuto conto degli attuali limiti dimensionali del P.R.G.C., vengono vincolate al 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 da interventi non compatibili con un futuro, possibile utilizzo di tipo residenziale.

In tali aree è vietato qualsiasi tipo di intervento edificatorio, essendo consentita la sola coltivazione dei fondi.

AREA DI INTERVENTO: At1 (Aree terziarie) TAB. 5**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Si tratta di un lotto libero, posto all'inizio della frazione Palazzo Grosso, attestato sulla S.P. 13 in corrispondenza della nuova rotonda e con possibilità di accesso da Via XXV aprile, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 28 della L.R. 56/77.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi di nuovo impianto (g) potranno avvenire in attuazione di P.E.C.L.I. esteso a tutta l'area, redatto secondo le prescrizioni dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e la dotazione di standards urbanistici fissati dall'art. 21 della stessa legge. A discrezione dell'A.C. le aree per standards eccedenti la quota obbligatoria destinata a parcheggio pubblico ed a verde pubblico potranno essere monetizzate.

Il rilascio del p.d.c. relativo alle attività commerciali al dettaglio avverrà nel rispetto dei disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77, comma 6 e seguenti, e della D.C.R. n. 563 - 13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347 - 42514 del 23.12.2003 e D.C.R. n. 59 - 10831 del 24.03.2006, che regolano il rilascio delle autorizzazioni inerenti il settore commerciale ed il fabbisogno di parcheggi.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

b.4 - c.1 - c.2 - c.3 - c.4

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt. 7,50

distanze dai confini : mt. 5,00

distanze dalle strade : si applicano i disposti dell'art. 8 - 2° comma - lett. c delle presenti norme.

tipologia : ricorso a materiali nobili e forme congruenti con l'ambiente ed il tessuto edilizio circostante.

Rc (rapporto di copertura): 1/3 della superficie territoriale

Parcheggi: lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'art. 21 primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio. Ai sensi dell'art. 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'art. 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 comma 3 ed ai commi 4 e 6 della D.C.R. n. 59 - 10831 del 24.03.2006.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui al comma 3 art. 25 della D.C.R. n. 59 - 10831 del 24.03.2006.

AREA DI INTERVENTO: Aic (aree industriali o artigianali confermate) 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.

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 ogni unità produttiva sarà ammessa la realizzazione di un nucleo abitativo residenziale, per il titolare dell'insediamento e/o per il custode, nel limite massimo di mq. 200 di superficie utile residenziale (Su).

Tale possibilità andrà verificata caso per caso in relazione alla specificità dell'attività produttiva alla quale la superficie residenziale è legata, da documentare attraverso dettagliata relazione atta a comprovarne la effettiva necessità.

Qualora ammessa la superficie abitativa in progetto dovrà essere legata all'attività produttiva con un vincolo pertinenziale ventennale.

Gli uffici a servizio dell'insediamento potranno essere previsti nella misura massima del 50% della superficie utile delle attività produttive con un minimo garantito di mq. 100.

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

a - manutenzione ordinaria : senza titolo abilitativo

b - manutenzione straordinaria : d.i.a

d - ristrutturazione: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

f - completamento : richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Per i fabbricati e per gli uffici saranno consentiti i seguenti tipi di intervento:

a - manutenzione ordinaria : senza titolo abilitativo

b - manutenzione straordinaria : d.i.a

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa : richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

h - demolizione : richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Per gli interventi ad incremento dell'esistente (completamento e ampliamento) devono essere garantite le quote di aree per servizi previste al punto 2) del 1° comma dell'art. 21, L.R. 56/77.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

d.3 - d.4

La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze del titolare dell'azienda e/o del custode, nei limiti previsti al precedente punto 2.

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max : mt 7,50 per le residenze e per i fabbricati uffici, se distinti dai capannoni industriali, mt 10,00 per i fabbricati produttivi.

distanze dai confini : mt 5,00

distanze dalle strade : mt 10,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze per il rispetto dei disposti del D.M. n.1404 dell' 1\4\1968 (artt. 4 e 5).

R_c (rapporto di copertura): 50% della superficie fondiaria. Nel computo della superficie coperta devono essere inclusi sia i fabbricati industriali sia quelli destinati a residenze ed uffici.

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

area a verde privato : 1/30 della superficie fondiaria del lotto dovrà essere sistemata a verde con creazione di tappeto erboso e piantumazione.

AREA DI INTERVENTO: Aini (aree industriali o artigianali di nuovo impianto) TAB. 7**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Si tratta di aree completamente attigue alle aree Aic.

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

Per ogni unità produttiva sarà ammessa la realizzazione di un nucleo abitativo residenziale, per il titolare dell'insediamento e/o per il custode, nel limite massimo di mq. 200 di superficie utile residenziale (Su).

Tale possibilità andrà verificata caso per caso in relazione alla specificità dell'attività produttiva alla quale la superficie residenziale è legata, da documentare attraverso dettagliata relazione atta a comprovarne la effettiva necessità.

Qualora ammessa la superficie abitativa in progetto dovrà essere legata all'attività produttiva con un vincolo pertinenziale ventennale.

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:

g - nuovo impianto: richiesta di permesso di costruire o d.i.a., nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, previa formazione di P.E.C.

Potranno essere proposti PEC frazionati, di superficie territoriale non inferiore a mq. 5000, la cui attuazione 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, nel quale siano individuate le infrastrutture primarie e le aree per servizi.

Per gli interventi che saranno realizzati in tali aree saranno ammessi gli interventi previsti per le aree Aic (TAB. 6).

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

d.3 - d.4

La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze del titolare

dell'azienda e/o del custode.

4 - PARAMETRI EDILIZI

H max :

mt 7,50 per le residenze e per i fabbricati uffici, se distinti dai capannoni industriali, mt 10,00 per i fabbricati produttivi.

distanze dai confini :

mt 5,00

distanze dalle strade :

mt 10,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze per il rispetto dei disposti del D.M. n.1404 dell' 1\4\1968 (artt. 4 e 5).

R_c (rapporto di copertura):

50% della superficie fondiaria. Nel computo della superficie coperta devono essere inclusi sia i fabbricati industriali sia quelli destinati a residenze ed uffici.

area a parcheggio privato:

1 mq/10 mc per gli uffici e le residenze; 1 posto auto (mq 15) ogni 4 addetti.

area a verde privato :

1/30 della superficie fondiaria del lotto dovrà essere sistemata a verde con creazione di tappeto erboso e piantumazione.

AREA DI INTERVENTO: Ait (aree artigianali di trasformazione) TAB. 8**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Si tratta di aree con insediamenti artigianali per attività produttive inserite in aree per insediamenti residenziali esistenti e/o previsti e con queste incompatibili.

Nell'area Ait 1 ricade un insediamento artigianale con attività produttiva ormai esaurita mentre nell'area Ait 2 ricade un insediamento artigianale in attività produttiva con tipi di lavorazioni non compatibili con il tessuto urbano in cui si colloca.

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G.C. si propone di incentivare la trasformazione della destinazione d'uso di dette aree con la previsione di interventi insediativi compatibili e coerenti con il tessuto urbano in cui ricadono, confermando tuttavia l'attuale destinazione d'uso.

Per tutti gli edifici esistenti, che alla data di adozione della presente variante risultino non utilizzati, potranno essere ammessi i seguenti tipi di intervento:

a - manutenzione ordinaria: senza titolo abilitativo

h - demolizione: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

In caso di riconversione totale con inserimento di attività di tipo terziario o residenziale è prescritto il ricorso al P.E.C. esteso all'intera area.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Nel caso di manutenzione delle attività esistenti vengono confermate le destinazioni d'uso in atto.

In caso di ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti e funzionanti o di riconversione totale dell'utilizzo delle aree, dovrà essere predisposto P.E.C. nell'ambito del quale potranno prevedersi le seguenti destinazioni d'uso: a - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - b.6 - c.1 - c.2 - c.3 - c.4.

4 - PARAMETRI EDILIZI

Nel caso di mantenimento delle attività esistenti rimarranno invariati.

Nel caso di riconversione si dovranno rispettare i parametri seguenti:

H max : mt 7,50

<u>distanze dai confini :</u>	mt 5,00
<u>distanze dalle strade :</u>	mt 5,00 dal ciglio
<u>confrontanze:</u>	mt 10,00 (mt 5,00 tra edifici principali e bassi fabbricati che fuoriescano più di mt 1,50 dal piano campagna).
<u>tipologia:</u>	isolata per edifici unifamiliari o a schiera
<u>it:</u>	Ait 1: 0,80 mc/mq riconversione con obbligo di PEC Ait 2: in caso di riconversione recupero delle volumetrie esistenti senza alterazione dei parametri edilizi in atto
<u>Rc:</u>	1/3 della superficie fondiaria

AREA DI INTERVENTO: E (AGRICOLA) TAB. 9**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 permesso di costruire 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 edilizie 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. In caso di ristrutturazione di edifici rurali abbandonati saranno ammessi soltanto i tipi di intervento d.1 e d.2 definiti dall'art. 5 delle presenti N.T.A..
- 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 s.m.i..

Le attrezzature e gli impianti non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C. non sono consentiti.

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..

...@@@...

Il permesso di costruire per l'edificazione delle residenze rurali è rilasciato:

- 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.

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

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.

Al fine di indirizzare gli interventi verso un corretto recupero il piano individua alcuni edifici ad ambiti del nucleo urbano che, avendo mantenuto caratteristiche e funzioni originarie, gli si può attribuire il ruolo di matrici ambientali alle quali ispirare gli interventi di recupero e di ristrutturazione. 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 sulla cartografia di piano con specifica simbologia.

a - manutenzione ordinaria:

senza titolo abilitativo

b - manutenzione straordinaria:

d.i.a.

c - restauro e risanamento conservativo: richiesta di permesso di costruire

d.1 - ristrutturazione edilizia leggera: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti: richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001. L'ampliamento dovrà avvenire prioritariamente 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 permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

**f - completamento di impianti agricoli esistenti
o nuova edificazione ad uso esclusivamente
produttivo agricolo:**

richiesta di permesso di costruire 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, ed 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.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

d.1 - d.2 oltre a quelle preesistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G..

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. 4 e 5 del D.M. n. 1404 del 01.04.1968

confrontanze : mt 10,00 tra edifici residenziali: tra edifici residenziali in zona impropria e le eventuali attrezzature ad uso agricolo mt 30,00. Le stesse distanze si applicano altresì tra gli edifici ricadenti in zona agricola (residenziali e non) e gli edifici ricadenti in aree contigue a destinazione non agricola.

Nell'ambito della stessa proprietà, la distanza tra gli edifici adibiti ad attrezzature e gli edifici residenziali non dovrà essere inferiore a mt 20,00.

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.

if:

si applica nel caso di residenze rurali nella misura stabilita dall'art. 25 della L.R. n. 56/77, 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.

AREA DI INTERVENTO: Es (agricole specializzate) TAB. 10**1 - CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Trattasi di un'area con elevate potenzialità produttive-agricole, all'interno della quale già esiste un insediamento con attività strettamente connessa ad attività agricola tradizionale con necessità di ampliamento e potenziamento anche verso settori agro-turistici e didattici (fattorie didattiche).

L'area presenta notevoli potenzialità di ulteriore sviluppo delle attività già insediate e di nuovo impianto legate ai seguenti fattori:

- - esistenza di buona infrastrutturazione dell'area (strade, elettrificazione, approvvigionamento idrico,...)
- - buona esposizione, orografia e qualità dei terreni

2 - TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti consentono il mantenimento ed il potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché la realizzazione di nuove strutture per l'attività produttiva agricola e per altre attività con questa connesse (agriturismo, itticoltura, allevamento cavalli ed attività ricreative, didattiche e sportive connesse).

Gli eventuali nuovi interventi edificatori dovranno fare riferimento a tipologie e materiali di tipo tradizionale, coerenti con l'ambiente agricolo e con i caratteri dei fabbricati già realizzati.

Gli interventi sopra elencati potranno essere ridotti o condizionati dalle prescrizioni di carattere geologico riportate nella TAB. 13 lett. h - delle presenti N.T.A..

3 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

a - b.5 - b.6 - d.1 - d.2 - e - f

La destinazione d'uso residenziale (a) sarà ammessa limitatamente alle esigenze produttive-agricole.

Saranno altresì ammesse attività di tipo agrituristiche di cui alla lett. c) dell'art. 2 della L.R. n. 35/84.

4 - PARAMETRI EDILIZI

Definizione in sede di formazione di P.E.C..

- per le residenze rurali valgono i limiti delle aree agricole di cui alla precedente TAB. 9;
- per le strutture di carattere extra-agricolo (agrituristiche – agrodidattiche – sportive) la volumetria totale, sommata alla volumetria residenziale precedente, non dovrà superare l'indice fondiario di 0,05 mc/mq. della superficie ricadente in area Es;

- rapporto di copertura max 1/10;
- aree dismesse /asservite ad uso pubblico 1/10 mq/mc della volumetria delle strutture di carattere extra-agricolo.
- procedure: permesso di costruire previa redazione di PEC nel quale comprendere altresì il piano di sviluppo aziendale ed una valutazione di carattere naturalistico-ambientale dalla quale emerga la valenza dell'intervento in merito alla difesa ecologica del territorio dal dissesto idrogeologico e dagli inquinamenti ed alla valorizzazione e tutela delle risorse naturali ambientali, con attenzione all'uso di fonti di energia naturali e rinnovabili.
Il PEC dovrà essere esteso a tutta l'area anche senza la partecipazione attiva di tutti i proprietari. Le previsioni progettuali riguarderanno solo le proprietà dei proponenti e solo su queste dovranno essere computati i parametri del piano; alle proprietà incluse, ma non partecipanti, dovranno essere garantiti tutti i diritti di accesso, le servitù, le distanze, ecc.
Fino all'approvazione del PEC sulle strutture esistenti saranno ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

a - manutenzione ordinaria:

senza titolo abilitativo

b - manutenzione straordinaria:

d.i.a.

d.4 - ristrutturazione edilizia completa :

richiesta di permesso di costruire o d.i.a. nei limiti previsti dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

AREA DI INTERVENTO: S (aree per attrezzature di servizio) TAB. 11

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 "standards" 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 "standards" 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, nel rispetto dell'art. 21 - comma 1, punto 2) della L.R. 56/77;

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

Lo "standards" 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 e dell'art. 26 della L.R. 56/77 - comma 6 e seguenti e della D.C.R. n. 563 - 13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (D.C.R. n. 347 - 42514 del 23.12.2003 e D.C.R. n. 59 - 10831 del 24.03.2006).

-----@@@-----

Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore, 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. nel rispetto delle procedure fissate dal 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

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..

Gli impianti sportivi privati di uso pubblico sono obbligati al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, sia per le aree che per gli edifici. Per essi valgono gli stessi parametri validi per gli impianti ed attrezzature pubbliche.

AREA DI INTERVENTO: R.N.O. - S.I.C. IT 1110005 della VAUDA TAB. 12

La legge regionale 07 giugno 1993 n. 23 ha istituito la "Riserva naturale orientata dalla Vauda" il cui ambito territoriale comprende parte del territorio del Comune di Vauda Canavese individuato nelle tavole grafiche di Piano. 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/CEE della Commissione Comunitaria.

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

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

All'interno di detta area valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art 6 della legge istitutiva della Riserva.

F.a – Oasi Naturalistica - rifugio per animali domestici con annessa struttura sanitaria

Nell'ambito del territorio della Riserva la variante di piano individua un'area da destinare a rifugio per animali domestici (cani, cavalli), con annessa struttura sanitaria che potrà rivestire carattere di servizio di pubblica utilità previo convenzionamento con l'ASL per lo svolgimento della funzione di canile sanitario.

L'ampiezza dell'area individuata consentirà altresì di valorizzare e tutelare l'ambiente naturale esistente, attraverso interventi manutentivi e di recupero del patrimonio forestale e la realizzazione di percorsi e postazioni di osservazione che consentano la fruizione dell'area a fini culturali, scientifici e ricreativi, nel rispetto delle finalità individuate all'art. 3 della L.R. n. 23 del 07.06.1993 istitutiva della riserva naturale orientata della Vauda.

In assenza del Piano naturalistico previsto dall'art. 9 della L.R. n. 23 del 07.06.1993 tutti gli interventi previsti nell'area **F.a** saranno ammessi con il rilascio di permesso di costruire convenzionato corredato di elaborati contenenti approfondimenti sulle emergenze naturalistiche presenti (faunistiche, floreali, forestali, ecc.) e relazioni redatte da esperti del settore mirate al perseguimento degli obiettivi del Piano.

Le strutture necessarie per lo svolgimento delle attività previste nell'area dovranno essere strettamente commisurate alle reali necessità da documentare in modo dettagliato ed esauriente nell'ambito del progetto. Dovranno inoltre armonizzarsi con l'ambito circostante senza alterare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi. Non sarà ammessa la realizzazione di più di una unità abitativa per il gestore /custode della struttura (con Su max di 120 mq) e la superficie coperta complessiva di tutte le strutture non potrà superare i mq 600; gli edifici non potranno avere altezza superiore a mt 4,50, dovranno essere realizzati con il ricorso a tecnologie ispirate alla tipologia tradizionale locale e alla bioedilizia e dovranno utilizzare prevalentemente fonti di energia naturali e rinnovabili.

Nella redazione del progetto dovranno inoltre essere prese in considerazione e rispettate le Direttive contenute nell'art. 14.3.2 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino adottato dal C.P. con D.C.P. n. 621-71253 in data 28.04.1999 e approvato dal C.R. con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003.

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.

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 Nu.

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.

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 né l'ampliamento di quelle esistenti.

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.

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 mt 20
- depositi di materiali insalubri o pericolosi mt 50

- pubbliche discariche mt 100
- depuratori mt 100
- opere di presa di acquedotti mt 200

Per gli edifici, gli impianti e le strutture eventualmente ricadenti in tali fasce saranno consentiti i seguenti tipi di intervento:

a, b, c, d.1, d.2, h.

e - fasce di rispetto per elettrodotti

Sono così stabilite:

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

f - 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 modificazioni ed integrazioni, fatto salvo quanto disposto dalla LEGGE REGIONALE 45/89 e s.m.i..

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

g - 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..

h - vincoli geologici

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 individua le classi di pericolosità geologica del territorio e le relative prescrizioni da osservare nell'attuazione degli interventi previsti dal piano.

AREA DI INTERVENTO: Spr (area per servizi di gestione privata) TAB. 14**1 – CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Nell'ambito del territorio comunale è individuata una zona destinata alla realizzazione di servizi ed attività sociali di interesse pubblico gestita da privati. Nello specifico è previsto l'insediamento di strutture per attività di addestramento cani e di pet therapy e agility.

Si parla di attività sociali di interesse pubblico in quanto la pet therapy si rivolge in particolare a persone che si trovano in situazioni di "svantaggio" psico-fisico, sia bambini che adulti e si basa sullo speciale rapporto che si instaura tra le persone e gli animali domestici. Per agility si intende invece un'attività sportiva che prevede una serie di esercizi ed attività svolti dalla coppia animale-padrone che, come la pet therapy, permette di migliorare anche condizioni di difficoltà psicologica associato ad un'attività fisica vera e propria.

L'area individuata dal PRGC per questo tipo di attività è situata in località Palazzo Grosso, in un punto di intersezione tra aree a carattere industriale, residenziale ed agricolo e la sua connotazione deve permettere il raccordo tra le stesse tenendo conto delle diverse caratteristiche.

2 – TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella zona Spr1 saranno ammessi a seguito di istanza di Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione stipulata con il Comune dovrà prevedere anche la possibilità di attività con le scuole site nel territorio comunale e con associazioni locali.

Sarà ammessa la realizzazione di una struttura coperta a carattere polifunzionale per lo svolgimento delle attività di terapia ed addestramento al coperto, comprensiva degli spazi da destinarsi a servizi, uffici e locali veterinari. Dovendosi prevedere la possibilità di accesso di pubblico, dovranno essere opportunamente progettati gli spazi per manifestazioni e spettatori.

Per le attività da svolgere all'aperto dovrà essere individuata una zona, opportunamente dimensionata e separata dalla restante area, da attrezzarsi con strutture removibili.

È inoltre ammessa la realizzazione di un'abitazione per il titolare/custode nel limite massimo di 100 mq di superficie utile lorda ad uso residenziale. Tale possibilità andrà comunque verificata in base alle caratteristiche dell'attività svolta, alla quale la superficie residenziale è vincolata (tramite vincolo pertinenziale ventennale).

g – nuovo impianto: richiesta di permesso di costruire convenzionato. Potranno essere richiesti singoli permessi di costruire per le diverse strutture previa presentazione di uno studio generale della sistemazione dell'intera area normativa. Tra la documentazione necessaria per la valutazione dell'istanza dovrà essere prodotta apposita Valutazione di Impatto Acustico ai sensi dell'art. 8 c. 2 lett. a) della L. 447/95 riportante parere favorevole per l'insediamento delle strutture.

Trattandosi di una zona di transizione tra una zona industriale ed un'area agricola, i nuovi interventi edificatori dovranno fare riferimento per quanto possibile a tipologie e materiali di tipo

tradizionale, coerenti con l'ambiente circostante e con i fabbricati già realizzati. Dovrà essere preferito l'uso di fonti energetiche rinnovabili e si dovrà prevedere il recupero delle acque meteoriche.

3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

b5 – f

La destinazione d'uso "a" è ammessa limitatamente alle esigenze del titolare/custode, nei limiti del precedente punto 2

4 – PARAMETRI EDILIZI

<u>H max:</u>	mt. 10,00 per le strutture, mt. 7,50 per le residenze
<u>distanze dai confini:</u>	mt. 5,00
<u>distanze dalle strade:</u>	mt. 10,00
<u>confrontanze:</u>	tra edifici residenziali (anche ricadenti nella stessa area normativa) e strutture mt. 10,00
<u>R_c (rapporto di copertura):</u>	50% della superficie fondiaria riferito all'insieme dei fabbricati
<u>area a parcheggio:</u>	1mq/10mc per le residenze; un posto auto (15 mq)/ 4 addetti per l'attività
<u>parkeggi pubblici:</u>	20% della superficie delle strutture con un minimo di 150 mq di area parcheggio

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" è un elaborato previsto dalla Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e costituisce l'obiettivo finale dell'indagine geologica a fini urbanistici.

A tale scopo le specifiche tecniche prevedono la suddivisione del territorio in esame in tre classi principali, nell'ambito delle quali i condizionamenti geologici assumono pesi via via crescenti, sino a definire situazioni di effettiva pericolosità.

Ciascuna classe è accompagnata da indicazioni sulle sue potenzialità d'uso urbanistico, eventualmente da raggiungere attraverso l'attuazione di interventi di tipo idrogeologico, secondo quanto esplicitato nelle specifiche prescrizioni.

Nell'elaborato le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico. Il grado di precisione del segno varia necessariamente da punto a punto, essendo condizionato da vari fattori tra cui la scala adottata per la rappresentazione, la precisione della base topografica e, non da ultimo, la qualità del dato disponibile.

In corrispondenza del limite esiste pertanto un intorno nell'ambito del quale è possibile intervenire con analisi di maggior dettaglio, con lo scopo di affinare l'andamento del limite stesso.

In altri termini, l'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta può essere suscettibile di precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità, alla luce di specifici approfondimenti.

E' opportuno inoltre sottolineare che le indicazioni formulate per le classi a pericolosità geologica minore mantengono la loro validità anche in ambito di classi più penalizzate e che, in ogni caso, si dovrà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n° 47.

In particolare, lo studio dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità e, nel caso, individuare gli specifici interventi atti a mitigare le condizioni di pericolosità locale.

Nel territorio comunale non si è ritenuto di rappresentare la I Classe di pericolosità, intendendo comunque attribuire un grado di pericolosità da basso a molto moderato nell'ambito dei settori in cui possono sussistere limitazioni legate alla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti e/o al sussistere di condizioni di drenaggio impedito o rallentato.

Nei pressi del confine comunale, laddove risultano differenze di classificazione della pericolosità e/o perimetrazione delle classi rispetto al quadro delineato dal comune confinante, in via transitoria e sino al completo e definitivo superamento del problema, l'uso della classe attualmente individuata è valutato responsabilmente dall'Amministrazione comunale, anche in sintonia con gli indirizzi di cui ai punti 6.2, 6.3, 6.5, 7.3 e 7.6 delle NTE/99 e sempre sulla scorta di opportune indagini territoriali.

CLASSE II

***Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica
Settori con moderate limitazioni urbanistiche.***

Le limitazioni sono da ricondursi essenzialmente alla natura dei materiali, all'andamento della rete idrica superficiale ed alle condizioni di drenaggio superficiale e ipodermico.

In generale si sottolinea che l'uso urbanistico delle aree comprese in tale classe deve prevedere il mantenimento del regolare deflusso delle acque di ruscellamento, riducendo al minimo le modificazioni plano-altimetriche della superficie topografica attuale.

Per ogni nuovo intervento devono essere verificate le condizioni di stabilità locali, le caratteristiche geotecniche, l'andamento del drenaggio superficiale e la diffusione delle acque ipodermiche. I risultati delle indagini, condotte secondo le norme vigenti, devono essere recepiti dal progetto esecutivo che deve prevedere, dove necessario, eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrate e realizzabili in corrispondenza del lotto edificatorio o nell'ambito circostante significativo, in cui sono riconoscibili le medesime problematiche.

Gli interventi di mitigazione non dovranno in alcun modo indurre elementi di criticità nelle aree limitrofe condizionandone l'eventuale edificabilità.

CLASSE III

Settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica

Settori con limitazioni urbanistiche di ordine geologico.

Le limitazioni sono essenzialmente riconducibili al locale grado di acclività ed al possibile innesco di processi gravitativi principalmente legati alla dinamica e all'evoluzione della rete idrica superficiale. Tali limitazioni determinano differenti riflessi di natura urbanistica in funzione della presenza o meno di edificazioni.

Nell'ambito di tale Classe sono state quindi considerate le seguenti sottoclassi:

III b3

- Aree edificate estese in corrispondenza della scarpata del terrazzo superiore, i cui condizionamenti sono riconducibili a: locali condizioni di acclività, caratteristiche geotecniche dei materiali, possibile attività erosiva legata ad elementi del reticolo idrografico minore.

In tali ambiti è precluso ogni nuovo intervento edificatorio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale che comportino un modesto incremento del carico antropico, subordinati comunque ad un'indagine geologica di dettaglio che ne accerti la fattibilità.

In particolare, lo studio deve individuare gli elementi di pericolosità eventualmente presenti, legati alle caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, accertare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità e, nel caso, definire gli specifici interventi di mitigazione necessari.

Tali interventi devono essere esplicitati a livello di progetto esecutivo.

L'incremento del carico antropico va comunque subordinato alla verifica degli interventi di limitazione e/o eliminazione del rischio realizzati a seguito dei processi di dissesto attivatisi in occasione degli eventi meteorici ed alluvionali significativi (cfr. Tab.1)

III b4

- Aree edificate estese in corrispondenza del ciglio superiore della scarpata di terrazzo della Vauda.

Ambiti edificati in cui è preclusa ogni nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale senza aumento del carico insediativo, subordinati comunque ad un'indagine geologica di dettaglio che ne accerti la fattibilità.

Non sono ammesse nuove strutture pertinenziali.

Si segnala che gli ambiti compresi nelle classi IIIb3 e IIIb4 devono essere inseriti nello specifico Piano comunale di Protezione Civile.

III a

- Ambiti ineditati con limitazioni riconducibili ad acclività di grado elevato o molto elevato

E' preclusa ogni nuova edificazione.

Per gli edifici isolati eventualmente presenti, sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale senza aumento del carico abitativo, subordinati ad un'indagine geologica di dettaglio che ne accerti la fattibilità.

Si ricorda in generale che in classe IIIa sono possibili gli interventi di sistemazione idrogeologica del territorio e che le opere di interesse pubblico, purché non altrimenti localizzabili sono consentite secondo quanto specificato dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i., con particolare riferimento alla D.G.R. 28-27094 del 19/04/99.

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nella tavola 5 "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" sono stati identificati gli ambiti di rispetto relativi ai corsi d'acqua e ai rii minori non unicamente come estensione dell'area direttamente interessata dalla dinamica torrentizia ma, in senso più generale, come zona di pertinenza fluviale.

Per quanto concerne la definizione dell'andamento e dell'ampiezza delle fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua, non si è ritenuto necessario ricorrere a specifiche analisi e modellazioni idrauliche poiché praticamente la totalità degli elementi della rete idrografica decorre in incisioni ben definite, limitate da alte rive acclivi. Tali configurazioni consentono di adottare agevolmente il criterio morfologico per la delimitazione delle aree di salvaguardia.

Nei settori di testata estesi in ambiti pianeggianti, in assenza di dati documentali e storici a testimonianza di fenomeni di inondazione pregressi, nonché di indizi rilevabili in modo diretto, è stata introdotta una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 m da ciascuna sponda (15 m per i tratti in sotterraneo), che nella maggior parte dei casi risulta sovrastimata rispetto alla reale ampiezza dell'incisione.

La dimensione di tale fascia di rispetto deve intendersi misurata, da ciascun lato, 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 dell'idrografia superficiale rappresentato dalla cartografia di Piano risultasse difforme rispetto a quello effettivo, la fascia di rispetto deve intendersi riferita alla linea di drenaggio effettivamente presente.

Le relative prescrizioni finalizzate all'uso urbanistico, all'interno di tali fasce sono riconducibili alle classi IIIa e IIIb4, in particolare:

aree non edificate – non sono consentite nuove edificazioni

aree edificate – sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento senza aumento del carico insediativo. Non sono ammesse nuove strutture pertinenziali.

Restano sempre valide e sovraordinate tutte le norme di carattere regionale e nazionale di settore, tra le quali si citano anche le ricadute in materia di gestione del bene demaniale: R.D. n. 523/1904, D.Lgs n. 152/1999 e s.m.i., L. n. 37/1994, D.P.G.R. n. 14/R del 6.12.1997 e s.m.i., disposizioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po, D.G.R. n. 44-5084 del 14.01.2002. Le misure delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua demaniali si intendono dal ciglio superiore di sponda e nel caso di tratti intubati dal paramento esterno dei piedritti o dal diametro esterno delle tubazioni."

PRESCRIZIONI GENERALI

· Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio che risponda a quanto prescritto dal 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.

· Si sconsiglia la realizzazione di nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse, soggette ad allagamenti oppure interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati può raggiungere il piano campagna;

· In ambiti interessati da falda idrica superficiale o soggetta ad escursione tale da interessare i livelli prossimi al piano di campagna, la realizzazione di locali interrati dovrà essere subordinata all'adozione di adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi in fase di progetto esecutivo, indirizzate a superare tale limitazione, alla luce di un corretto rapporto tra costi e benefici.

· Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso.

· È 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 soprattutto in corrispondenza dei centri abitati o delle edificazioni singole, con riguardo agli attraversamenti artificiali e ai tratti intubati.

· Le eventuali nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua 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.

· *Le nuove edificazioni e le nuove opere previste in prossimità della base e/o della sommità delle scarpate devono rispettare una distanza di sicurezza la cui definizione dovrà risultare da una specifica indagine che ne valuti lo stato di dissesto e le eventuali opere di mitigazione necessarie."*

A completamento dell'impianto normativo di carattere geologico, compresa la parte attinente alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, si fa riferimento alla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 08.05.1996 emessa nel 1999, eccezion fatta per il secondo periodo del punto 10.1 (da "E' di recente pubblicazione ..." fino a "la sicurezza"). I settori interessati da forme di dissesto idraulico lineare si intendono ascritti alla classe IIIa in luogo della classe II modesto per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Il modesto incremento del carico antropico previsto nella classe IIIb3 è da intendersi compatibile solo qualora venga ampiamente dimostrata la validità del sistema difensivo esistente, ovvero si proceda con le opportune azioni al fine di renderlo idoneo.

Gli eventuali edifici sparsi prossimi ai corsi d'acqua iscritti alla classe IIIa devono essere inseriti nel Piano di Protezione Civile.

Nelle aree incluse nelle fasce fluviali del torrente Malone valgono le norme relative alla "Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Rete Idrografica Minore Naturale della Regione Piemonte" adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale del Fiume Po in data 19 luglio 2007, nonché le norme del Titolo II del P.A.I. come richiamate dalla deliberazione suddetta, salvo che lo strumento urbanistico ne preveda di più restrittive.

Nelle porzioni di territorio ricadenti all'interno di aree di dissesto e catalogate secondo la Legenda Regionale ex D.P.R. 45-6656/2002, vale la normativa di cui all'art. 9 del Titolo I delle Norme di Attuazione del P.A.I., salvo che lo strumento urbanistico ne preveda di più restrittive.

Le aree perimetrali come fasce fluviali, nonché quelle soggette ad esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio, considerati i livelli di pericolosità ed il rischio idrologico connesso (legato alla presenza di infrastrutture ed edifici), devono far parte integrante del Piano comunale di Protezione Civile.

Per gli interventi ricadenti all'interno delle aree in dissesto, è prescritta l'osservanza dell'art. 18, comma 7, delle N.T.A. del P.A.I., ovvero la sottoscrizione di un atto liberatorio, da parte dei soggetti attuatori dei singoli interventi, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato".

In assenza di opere di riassetto (oppure nel caso di interventi realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia, come per quanto riguarda gli edifici inseriti in fregio alla strada che collega Vauda Inferiore al Capoluogo, in un settore in cui già sono state eseguite opere di sistemazione di versante), nelle classi IIIb sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per quanto riguarda le opere di difesa già realizzate, si evidenzia la necessità di una regolare manutenzione delle stesse.

Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii".

PARTE TERZA

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 11 - EDIFICI OGGETTO DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI SUL CONDONO EDILIZIO

Per le opere e gli edifici oggetto di sanatoria edilizia ai sensi delle leggi sul condono edilizio, possono essere consentiti interventi di riordino planimetrico volti al rispetto delle presenti norme in merito alle distanze sia dai confini che dai fabbricati, purché ~~non sia incrementata la superficie coperta ed il volume emergente~~, vengano rispettati i parametri di zona e resti invariata la destinazione d'uso. (modificato con Del. C.C. n. 5 del 16/07/2012 "Esame ed approvazione modifica alle norme di attuazione PRGC")

Sono comunque fatte salve trasformazioni di adeguamento alle destinazioni previste dal P.R.G.C..

Art. 12 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del vigente Regolamento Edilizio eventualmente in contrasto con le presenti N.T.A. sono abrogate e sostituite dalle presenti fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 13 - POTERI DI DEROGA

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

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

I parametri urbanistici ed edilizi ai quali è possibile derogare sono: le distanze dai confini, la densità fondiaria, il rapporto di copertura.

Art. 14 - VALIDITÀ DEI VINCOLI

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.

Art. 15 - 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, vigilanza 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 05.12.1977 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché, i disposti di eventuali leggi dello Stato.

Art. 16 - VARIANTI AL P.R.G.

Le varianti al P.R.G. sono disciplinate dall'art. 17 della L.R. n. 56/77 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 70/91.

PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE DI PIANO

Art. 17 - 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. 9 del 08.05.2007, ha riconosciuto nel territorio di Vauda C.se i seguenti addensamenti come perimetrali negli estratti planimetrici allegati:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A1	Addensamento storico rilevante ricadente nel Capoluogo	
A4	Addensamento commerciale urbano minore o debole in Frazione Palazzo Grosso	

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 merciológico 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. 18 - 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. 19 - STRUTTURE DI VENDITA

Nel territorio Comunale di Vauda Canavese 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. 20 - 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. 21 - 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.

L'addensamento A1 del Comune di Vauda Canavese 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 pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC.

Art. 22 - 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. 23 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

Ai sensi e per gli effetti della DCR 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. 24 - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Ai sensi e per gli effetti della DCR 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. 25 - 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. 26 - CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 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 DCR già citata.

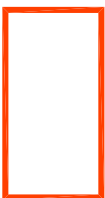
RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI NEL TERRITORIO COMUNALE

CAPOLUOGO

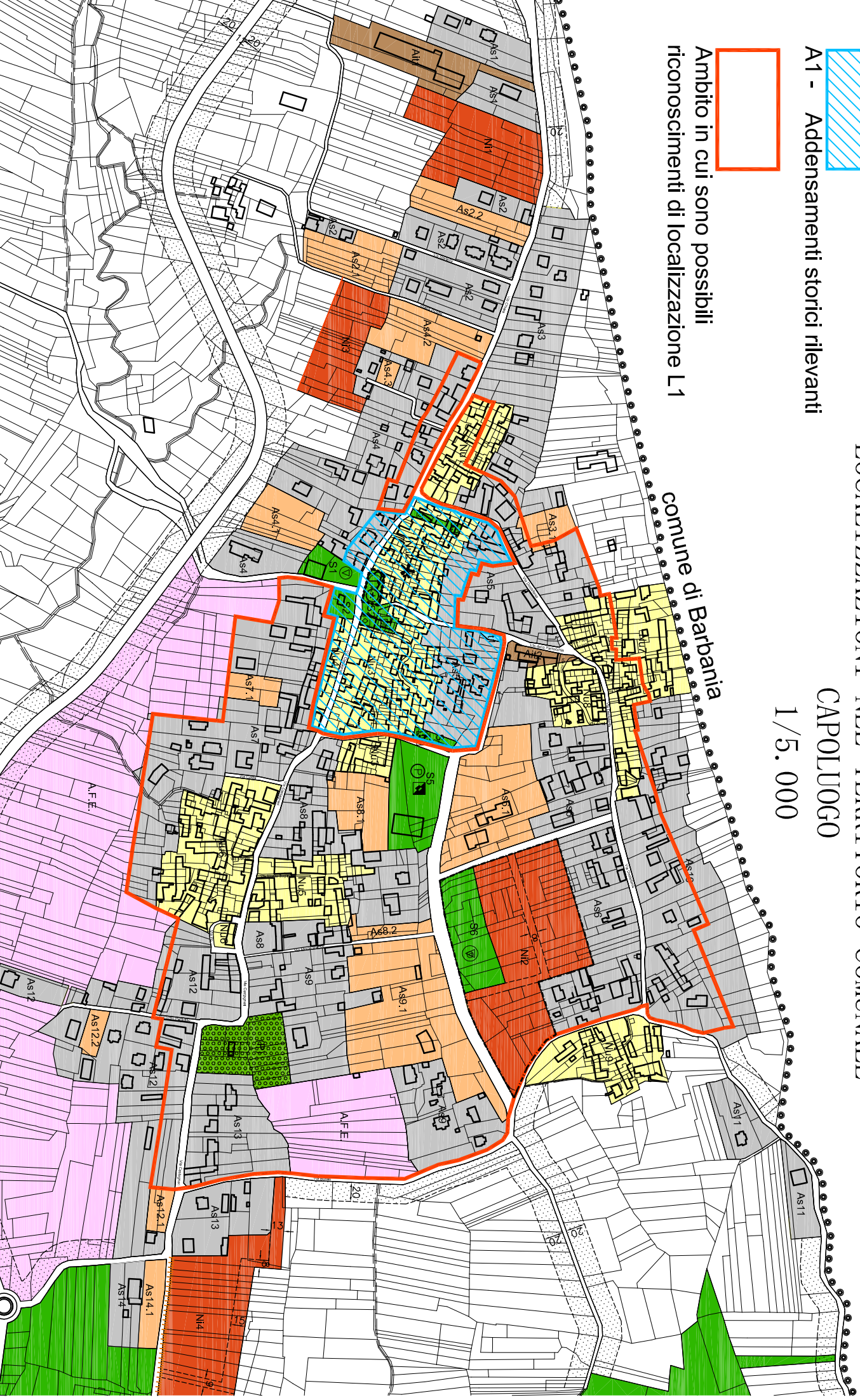
1/5. 000

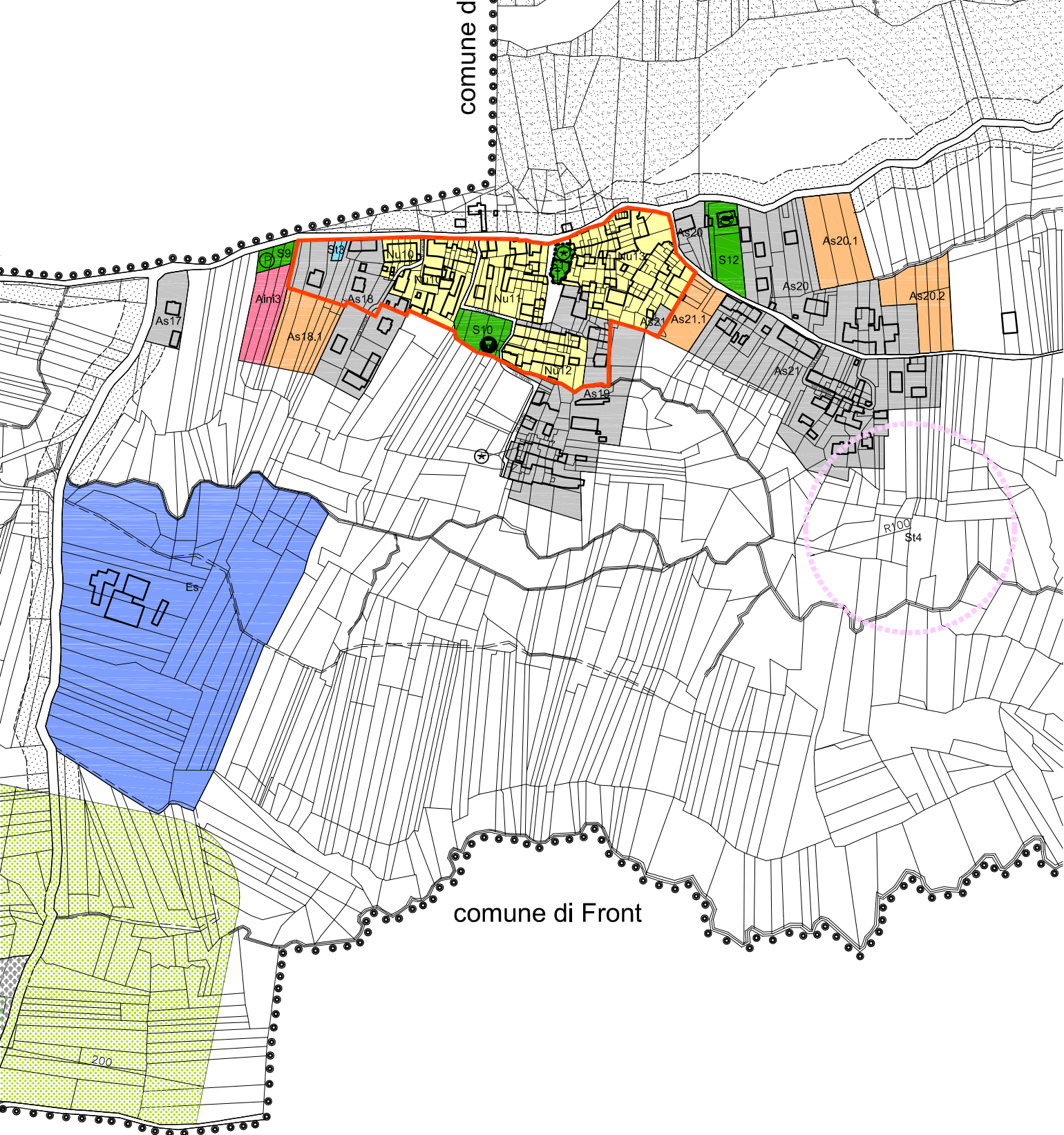


A1 - Addensamenti storici rilevanti



Ambito in cui sono possibili
riconoscimenti di localizzazione L1



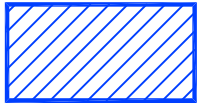


RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E
LOCALIZZAZIONI NEL TERRITORIO COMUNALE
FRAZIONE INFERIORE
1/5.000



Ambito in cui sono possibili
riconoscimenti di localizzazione L1

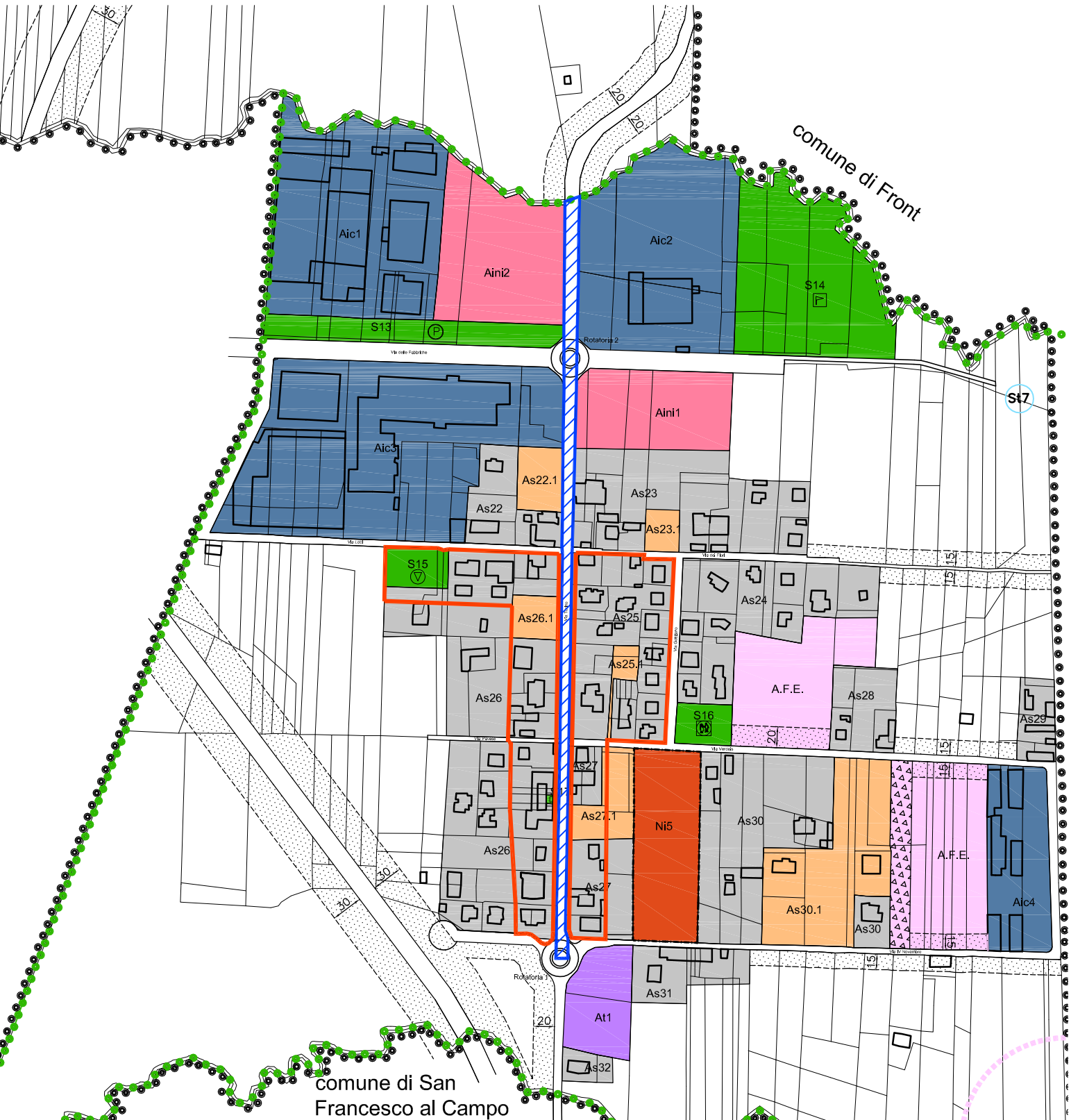
RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E
LOCALIZZAZIONI NEL TERRITORIO COMUNALE
FRAZIONE PALAZZO GROSSO
1/5.000



A4 - Addensamenti commerciali
urbani minori



Ambito in cui sono possibili
riconoscimenti di localizzazione L1



INDICE

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

Art. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	1
Art. 2 – DOCUMENTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G. - PROGETTO DEFINITIVO	1
Art. 3 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.	2
Art. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	2
Art. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	2
a - manutenzione ordinaria	3
b - manutenzione straordinaria	3
c - restauro e risanamento conservativo	3
d - ristrutturazione edilizia	4
d.1 - ristrutturazione edilizia leggera	4
d.2 - ristrutturazione edilizia con recupero parziale di volumi preesistenti e modifiche di destinazione d'uso	5
d.3 - ristrutturazione edilizia con limitati ampliamenti	5
d.4 - ristrutturazione edilizia completa	5
e - ristrutturazione urbanistica	7
f - completamento	7
g - nuovo impianto	7
h - demolizione	7
Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO	7
a - residenziale	8
b - attività connesse alla residenza e con questa compatibili	8
c - attività terziarie	8
d - attività produttive	8
e - attività d'interesse pubblico ricadenti su aree di proprietà pubblica	8
f - attività di servizio (assistenziali, ricreative, culturali, sportive) di interesse collettivo, ricadenti su aree private	8
Art. 7 - VIABILITÀ PUBBLICA E PRIVATA	9
Art. 8 - ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO	9
Art. 9 - BASSI FABBRICATI	11
Art. 10 - LOCALI PER DEPOSITO E PER RICOVERO ANIMALI DOMESTICI	12
1) Locali destinati a deposito (attrezzi, legnaie, locali sgombero e simili)	12
2) Locali destinati a ricovero di animali domestici (pollai, conigliere e simili)	13

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE DI PIANO

AREA DI INTERVENTO: Cs (Centro storico e beni culturali) TAB. 0	14
AREA DI INTERVENTO: Nu (Nucleo urbano) TAB. 1	15
AREA DI INTERVENTO: As (Aree sature) TAB. 2	17
AREA DI INTERVENTO: Ni (Nuovo impianto) TAB. 3	20
AREA DI INTERVENTO: AFE (aree di futura espansione) TAB. 4	22
AREA DI INTERVENTO: At1 (Aree terziarie) TAB. 5	23
AREA DI INTERVENTO: Aic (aree industriali o artigianali confermate) TAB. 6	25
AREA DI INTERVENTO: Aini (aree industriali o artigianali di nuovo impianto) TAB. 7	27
AREA DI INTERVENTO: Ait (aree artigianali di trasformazione) TAB. 8	29
AREA DI INTERVENTO: E (AGRICOLA) TAB. 9	31
AREA DI INTERVENTO: Es (agricole specializzate) TAB. 10	35

AREA DI INTERVENTO: S (aree per attrezzature di servizio) TAB. 11	37
AREA DI INTERVENTO: R.N.O. - S.I.C. IT 1110005 della VAUDA TAB. 12.....	39
AREE DI TUTELA E DI RISPETTO: (zone vincolate) TAB. 13	40
AREA DI INTERVENTO: Spr (aree per servizi di gestione privata) TAB. 14	41 bis

PARTE TERZA

NORME TRANSITORIE E FINALI	47
<u>Art. 11 - EDIFICI OGGETTO DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI SUL CONDONO EDILIZIO</u>	47
<u>Art. 12 - REGOLAMENTO EDILIZIO</u>	47
<u>Art. 13 - POTERI DI DEROGA</u>	47
<u>Art. 14 - VALIDITÀ DEI VINCOLI</u>	47
<u>Art. 15 - APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI</u>	48
<u>Art. 16 - VARIANTI AL P.R.G.</u>	48

PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE DI PIANO	49
<u>Art. 17 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RIFERIMENTI GRAFICI</u>	49
<u>Art. 18 - ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE</u>	49
<u>Art. 19 - STRUTTURE DI VENDITA</u>	50
<u>Art. 20 - NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI</u>	50
<u>Art. 21 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI</u>	50
<u>Art. 22 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA</u>	51
<u>Art. 23 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ</u>	53
<u>Art. 24 - VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</u>	53
<u>Art. 25 - PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO</u>	53
<u>Art. 26 - CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE</u>	54
INDICE	55

SCHEDE TECNICHE DI ZONA

VAUDA CANAVESE - CAPOLUOGO

(1) La volumetria realizzabile nel lotto libero AS 3.1 è pari a quella dell'edificio preesistente di cui si prevede la ricostruzione nella stessa posizione e nel rispetto dei caratteri tipologico-formali preesistenti.

USO DEL SUOLO		AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE													
AREA DI P.R.G.C.	ZONA DI CENS. URBAN.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE	VANI ESISTENTI	ABITANTI INSEDIATI	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE LIBERA	PARAMETRI EDILIZI					STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE VOLUMI EX AGRICOLI	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE
							INDICE TERRITORIALE	INDICE FONDIARIO	RAPPORTO COPERTURA	ALTEZZA MAX	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE				
AS 1	F. 2	6.890	18	10	7.209			0,80	1/3	7,50		6		4	14
AS 2	F. 2	8.495	68	36	13.536			0,80	1/3	7,50		10		6	42
AS 2.1						4.435		0,50	1/3	7,50	2.218		22	15	15
AS 2.2						3.429		0,50	1/3	7,50	1.715		18	11	11
AS 3	F. 2	15.278	108	72	25.413			0,80	1/3	7,50		15		10	82
(1) AS 3.1						1.860			1/3	7,50	550		6	4	4
AS 4	F. 2	19.344	124	45	25.544			0,80	1/3	7,50		7		4	49
AS 4.1						3.422		0,50	1/3	7,50	1.711		17	11	11
AS 4.2						4.970		0,50	1/3	7,50	2.485		25	17	17
AS 4.3						495		0,50	1/3	7,50	248		3	2	2
AS 5	F. 3	35.175	224	153	15.997			0,80	1/3	7,50		5		3	156
AS 6	F. 3	10.885	105	79	24.684			0,80	1/3	7,50		8		4	83
AS 6.1						10.878		0,50	1/3	7,50	5.439		55	36	36
AS 7	F. 3	12.002	52	30	27.075			0,80	1/3	7,50		15		15	45
AS 7.1	F. 3					1.534		0,50	1/3	7,50	767		8	5	5
AS 8	F. 4	12.536	55	38	16.174			0,80	1/3	7,50		3		3	41
AS 8.1						4.100		0,50	1/3	7,50	2.050		20	14	14
AS 8.2						1.017		0,50	1/3	7,50	509		5	3	3
AS 9	F. 4	10.609	85	25	20.190			0,80	1/3	7,50					25
AS 9.1						15.876		0,50	1/3	7,50	7.938		79	53	53
AS 10	F. 4	15.744	125	83	27.687			0,80	1/3	7,50		6		4	87
AS 11	F. 4	1.240	8	5	5.967			0,80	1/3	7,50		2		1	6
AS 12	F. 5	19.544	88	49	29.882			0,80	1/3	7,50		3		3	52
AS 12.1						1.070		0,50	1/3	7,50	535		5	4	4
AS 12.2						964		0,50	1/3	7,50	482		5	3	3
AS 13	F. 6	9.709	34	19	16.057			0,80	1/3	7,50		7		8	27
AS 14	F. 6	1.680	4	3	2.971			0,80	1/3	7,50		2		2	5
AS 14.1						2.010		0,50	1/3	7,50	1.005		10	7	7
AS 15	F. 6	1.920	8	5	4.116			0,80	1/3	7,50		4		4	9
TOT.		181.051	1.106	652	262.502	56.060					27.650	93	278	255	907
NU 1	F.3	12.395	70	30	5.540							2		2	32
NU 2	F.3	20.252	103	43	7.031							4		4	47
NU 3	F.3	35.095	155	51	12.817							2		2	53
NU 4	F.3	4.770	53	31	1.612							1		1	32
NU 5	F.3	14.263	69	29	6.943							1		1	30
NU 6	F.3	37.009	159	87	13.495							3		3	90
NU 7	F.3	28.554	186	42	13.781							7		7	49
NU 8	F.3	8.512	60	31	4.390							1		1	32
NU 9	F.4	12.353	69	23	8.077										23
TOT.		173.203	924	367	73.686							21	0	21	388
Ni 1	F. 2	-	-	-	9.947	9.947	0,50	0,80	1/3	7,50	4.974		50	33	33
Ni 2	F. 3	-	-	-	19.021	19.021	0,50	0,80	1/3	7,50	9.511		96	63	63
Ni 3	F. 4	-	-	-	6.753	6.753	0,50	0,80	1/3	7,50	3.377		34	23	23
Ni 4	F. 4	-	-	-	15.295	15.295	0,50	0,80	1/3	7,50	7.648		77	51	51
TOT.					51.016	51.016					25.508		257	170	170
TOT. GEN.		354.254	2.030	1.019	387.204	107.076					53.158	114	535	446	1.465

VAUDA CANAVESE - FRAZIONE INFERIORE

USO DEL SUOLO AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE															
AREA DI P.R.G.C.	ZONA DI CENS. URBAN.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	SUPERFICIE LIBERA mq.	PARAMETRI EDILIZI					STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE VOLUMI EX AGRICOLI n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n.	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE n.
							INDICE TERRITORIALE mc./mq.	INDICE FONDIARIO mc./mq.	RAPPORTO COPERTURA mq./mq.	ALTEZZA MAX mt.	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.				
NU 10	F.8	11.338	55	39	5.603							2		2	41
NU 11	F.8	9.949	40	25	4.968							3		3	28
NU 12	F.8	7.723	40	22	3.369							2		1	23
NU 13	F.8	24.643	107	45	9.745							3		2	47
TOT.		53.653	242	131	23685							10		8	139
AS 16	F.				5.068			0,80				3		2	2
AS 17	F.7	1.093	14	10	2.075			0,80	1/3	7,50		1		1	11
AS 18	F.7	5.128	35	14	9.989			0,80				7		4	18
AS 18.1						3.864		0,50	1/3	7,50	1932		19	13	13
AS 19	F.7	12.364	68	22	14.866			0,80	1/3	7,50		12		8	30
AS 20	F.10	8.961	46	20	14.253			0,80				11		7	27
AS 20.1						4.302		0,50	1/3	7,50	2151		22	14	14
AS 20.2						3.898		0,50	1/3	7,50	1949		19	13	13
AS 21	F.8	19.288	98	50	19.820			0,80	1/3	7,50		15		10	60
AS 21.1						2.302		0,50	1/3	7,50	1151		12	8	8
TOT.		46.834	261	116	66.071	14.366					7183	49	72	80	196
TOT.GEN.		100.487	503	247	89.756	14.366					7.183	59	72	88	335

VAUDA CANAVESE - FRAZIONE PALAZZO GROSSO

USO DEL SUOLO		AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE				VAUDA CANAVESE FRAZIONE PALAZZO GROSSO									
AREA DI P.R.G.C.	ZONA DI CENS. URBAN.	VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE mc.	VANI ESISTENTI n.	ABITANTI INSEDIATI n.	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	SUPERFICIE LIBERA mq.	PARAMETRI EDILIZI					STIMA NUOVI VANI IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE VOLUMI EX AGRICOLI n.	VANI IN NUOVA EDIFICAZIONE n.	ABITANTI INSEDIABILI n.	CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE n.
							INDICE TERRITORIALE mc./mq.	INDICE FONDIARIO mc./mq.	RAPPORTO COPERTURA mq./mq.	ALTEZZA MAX mt.	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE mc.				
AS 22	F.15	2.030	16	12	5.535			0,80	1/3	7,50		3		1	13
AS 23	F.15	10.283	30	18	18.257			0,80	1/3	7,50		4		4	22
AS 23.1						1.303		0,50	1/3	7,50	652		18	4	4
AS 24	F.15	4.819	36	22	15.503			0,80	1/3	7,50		4		2	24
AS 25	F.15	4.370	49	25	15.741			0,80	1/3	7,50		5		2	27
AS 25.1						954		0,50	1/3	7,50	477		5	3	3
AS 26	F.15	27.643	100	54	39.676			0,80	1/3	7,50		8		9	63
AS 26.1						1.946		0,50	1/3	7,50	973		8	7	7
AS 27	F.15	4.889	25	16	7.838			0,80	1/3	7,50		6		4	20
AS 27.1						3.751		0,50	1/3	7,50	1876		19	13	13
AS 28	F.15	1.514	15	10	4.925			0,80	1/3	7,50		2		1	11
AS 29	F.15	2.168	20	15	2.739			0,80	1/3	7,50		1		1	16
AS 30	F.15	8.361	56	40	18.604			0,80	1/3	7,50		6		4	44
AS 30.1						14.353		0,50	1/3	7,50	7177		56	48	48
AS 31	F.15	3.304	32	23	4.836			0,80	1/3	7,50		3		2	25
AS 32	F.15	1.039	7	4	1.344			0,80	1/3	7,50		1		1	5
TOT.		70.420	386	239	134.998	22.307					11.156	19	65	106	345
Ni 05	F. 15	-	-	-	11.418	11.418	0,50				5.709		57	38	38
					11.418	11.418					5.709		57	38	38
TOT. GEN.		70.420	386	239	146.416	33.725					16.865	19	122	144	383
TOT. ZONE		525.161	2.919	1.505	623.376	155.167					77.205	192	729	678	2.183

AREE PER SERVIZI

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

AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

VAUDA CANAVESE - CAPOLUOGO						
1	2	3	4	5	6	7
S1	PARCHEGGIO-GIARDINO PUBBLICO	1.577		1.577		
S2	CHIESA- SCUOLA - MUNICIPIO	2.175		2.175		
S3	ISTRUZIONE (BIBLIOTECA)	452		452		
S4	GIOCHI BIMBI	502		502		
S5	PARCHEGGIO-PALESTRA	5.632		5.632		
S6	PARCHEGGIO-GIARDINO PUBBLICO		4.976	4.976		
S7	ATTREZZATURE SPORTIVE		20.724	20.724		
S8	CAMPO SPORTIVO	20.854	22.893	43.747		
TOT.		31.192	48.593	79.785		

VAUDA CANAVESE - FRAZIONE INFERIORE						
1	2	3	4	5	6	7
S9	PARCHEGGIO		755	755		
S10	VERDE ATTREZZATO		1.777	1.777		
S11	RELIGIOSO	570		570		
S12	SCUOLA MAT.	2.483		2.483		
TOT.		3.053	2.532	5.585		

VAUDA CANAVESE - FRAZIONE PALAZZO GROSSO						
1	2	3	4	5	6	7
S15	PARCHEGGIO-GIARDINO PUBBLICO		2.273	2.273		
S16	GIOCHI BIMBI	2.064		2.064		
S17	ISTRUZIONE	102		102		
TOT.		2.166	2.273	4.439		
TOT. GEN.		36.411	53.398	89.809		

AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

VAUDA CANAVESE - FRAZIONE PALAZZO GROSSO						
1	2	3	4	5	6	7
S13	PARCHEGGIO		6.446	6.446		
S14	ATTREZZATURE SPORTIVE		19.774	19.774		
TOT.			26.220	26.220		

AREE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO

AREA	TIPO TERRITORIALE mq	STANDARD %		AREA PER SERVIZI mq
1	2			3
VAUDA CANAVESE - PALAZZO GROSSO				
AINI 01	11.134	20%	sup. territ.	2.227
AINI 02	15.315	20%	sup. territ.	3.063
TOT.	26.449			5.290
VAUDA CANAVESE - FRAZIONE VAUDA INFERIORE				
AINI 03	2.736	20%	sup. territ.	547
TOT.	2.736			547
TOT. GEN.	29.185			5.837

AREE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI CONFERMATE

VAUDA CANAVESE - PALAZZO GROSSO				
Aic1	29.490			
Aic2	26.809			
Aic3	42.635			
Aic4	10.449			
TOT.	109.383			

AREE INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE

VAUDA CANAVESE - CAPOLUOGO				
Ait1	6.396			
Ait2	1.049			
TOT.	7.445			

AREE PER SERVIZI COMMERCIALI

VAUDA CANAVESE - PALAZZO GROSSO				
At1	6.077			
TOT.	6.077			

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

AREA 1	TIPO DI SERVIZIO 2	SUPERFICIE ESISTENTE mq 3	SUPERFICIE IN PROGETTO mq 4	SUPERFICIE TOTALE mq 5
VAUDA CANAVESE - CAPOLUOGO				
St1	PESO	116	-	116
St2	AREA SMALTIMENTO	-	8.094	8.094
VAUDA CANAVESE - FRAZIONE VAUDA INFERIORE				
St3	SERBATOIO PENSILE	211	-	211
St4		puntuale	-	puntuale
St5		puntuale	-	puntuale
VAUDA CANAVESE - FRAZIONE PALAZZO GROSSO				
St6		puntuale	-	puntuale puntuale
St7		puntuale	-	