

COMUNE DI REANO

Variante Parziale N° 2

Art. 17, 5° comma della L.R 56/77 s.m.i.

al Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con Delibera della Giunta Regione Piemonte n. 16-13466 del 08.03.2010

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n del



NORME DI ATTUAZIONE

(Testo coordinato)

(Art. 17, 8° e 11° comma della L.R 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

PROGETTISTI DEL PRG

Arch. Paes. Ennio MATASSI

COLLABORATORI

arch. Grazia SARTORIO

arch. Loretta GRENCI

CONSULENTI

Geologo: dr. Antonio ACCOTTO

Acustico: Ing. Marco GAMARRA

SINDACO

Geom. Celestino TORTA

PROGETTISTA VARIANTE N. 2

Arch. Enrico BONIFETTO



CONSULENTI DELLA VARIANTE 2

Geologo: dr. Antonio ACCOTTO

Acustico: Ing. Enrico NATALINI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Mauro MARITANO

SETTEMBRE 2021

Comune di Reano

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – VARIANTE GENERALE

Norme di Attuazione

Indice	Pag.	
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI		
<i>CAPO I NORME GENERALI</i>		
Art. 1	Applicazione e principali obiettivi del PR-VG	5
Art. 2	Sistemazione urbanistica	6
Art. 3	Attività' autorizzate in via temporanea	6
Art. 4	Elaborati costituenti il progetto del PR-VG	6
Art. 4bis	Elaborati costituenti la variante parziale n. 1	8
Art. 4ter	Elaborati costituenti la variante parziale n. 2	9
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PR-VG		
<i>CAPO I SVILUPPO OPERATIVO DEL PR-VG</i>		
Art. 5	Ambiti di intervento urbanistico	11
Art. 6	Coordinamento progettuale urbanistico	13
<i>CAPO II STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI</i>		
Art. 7	Strumenti urbanistici e amministrativi di attuazione del PR-VG	14
Art. 8	Intervento edilizio diretto	16
Art. 9	Permesso di costruzione	17
Art. 10	Denuncia di inizio attività	17
Art. 11	Attività' edilizia libera	18
Art. 12	Condizioni per il rilascio del permesso di costruzione	18
<i>CAPO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>		
Art. 13	Parametri urbanistici	21
Art. 14	Parametri edilizi	21
Art. 15	Capacità insediativa	21
Art. 16	Tipi di intervento	22
TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO		
<i>CAPO I DEFINIZIONI</i>		
Art. 17	Unità di paesaggio, apparati paesistici e zone normative	24
TITOLO IV – HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO		
<i>CAPO I ZONE NORMATIVE RESIDENZIALI</i>		
Art. 18	Classificazione delle zone normative residenziali	26
Art. 19	Insedimenti storici	28
Art. 20	Insedimenti residenziali consolidati (r)	37
Art. 21	Nuove aree residenziali (R)	40
Art. 22	Area insediativa ambientale preordinata da SUE (RA1)	43
Art. 23	Bassi fabbricati, autorimesse e legnaie	44
<i>CAPO II - HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO ABITATIVO</i>		
Art. 24	Servizi sociali e attrezzature di livello comunale (S, Sr, P)	47
Art. 25	Attrezzature di livello generale	48
Art. 26	Servizi privati di interesse collettivo (SC)	

<i>CAPO III – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO</i>		
Art. 27	Attività Produttive	51
Art. 28	Impianti industriali e/o artigianali esistenti e confermati (IE)	51
Art. 29	Impianti terziario commerciali pianificati dal PR-VG (L1)	52
<i>CAPO IV – HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO SUSSIDIARIO</i>		
Art. 30	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (Si, P)	54
Art. 31	Attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse generale	54
<i>CAPO V – HABITAT UMANO – INFRASTRUTTURE DELL'APPARATO SUSSIDIARIO</i>		
Art. 32	Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità	57
<i>CAPO VI – HABITAT UMANO – APPARATO PROTETTIVO</i>		
Art. 33	Definizioni e zone normative	59
<i>CAPO VII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO</i>		
Art. 34	Obiettivi, ambito normativo, destinazione	61
TITOLO V – VINCOLI E PRESCRIZIONI		
<i>CAPO I – VINCOLI E PRESCRIZIONI</i>		
Art. 35	Zone a fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio	65
Art. 36	Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali	71
Art. 36bis	Interventi e opere di compatibilizzazione urbanistica e ambientale	72
<i>CAPO II – ALTRI TIPI DI INTERVENTO</i>		
Art. 37	Interventi edilizi di nuova costruzione	75
Art. 38	Aree di parcheggio	75
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI		
<i>CAPO I – NORME TRANSITORIE E FINALI</i>		
Art. 39	SUE e permessi di costruzione autorizzati	75
Art. 40	Norme In contrasto	75
Art. 41	Sottotetti	75

Norme di Attuazione

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – APPLICAZIONE E PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PR-VG

1. Il presente Nuovo Piano Regolatore generale comunale, variante generale del PRGC/83 vigente¹, d'ora in avanti per brevità definito PR-VG, predisposto ai sensi dell'art. 17, 1° e 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., norma gli interventi relativi al territorio comunale, secondo gli obiettivi specificati in appresso, nella Relazione illustrativa e suoi allegati, nelle disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942 n. 1150, 28.1.1977 n. 10, della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 nonché di tutte le altre leggi regolanti la materia urbanistica, statali e regionali, che si intendono qui integralmente richiamate.
2. I principali obiettivi del PR-VG sono:
 - a) conservare, recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio storico secondo i criteri normativi, edificio per edificio, introdotti nel PRGC/83 dalla Variante 1, affinati con le Varianti 2 e 3 e modificati e integrati dal presente PR-VG;
 - b) valorizzare i caratteri storici, ambientali, culturali, forestali, floristici e faunistici del paesaggio morenico quale cornice attraente per la residenzialità e di attrazione del turismo dolce²², di carattere culturale, ambientale sportivo e per il tempo libero, tenendo conto delle finalità naturalistiche della Collina morenica e di quelle socioeconomiche individuate dal Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino;
 - c) integrare l'apparato insediativo residenziale di nuova formazione a quello preesistente secondo criteri di perequazione urbanistica e di compensazione ecologica;
 - d) potenziare, d'intesa con la Provincia di Torino, i collegamenti viari intercomunali in vista di mitigare l'impatto del traffico sulla viabilità provinciale transitante nell'abitato e in particolare nel Centro storico;
 - e) migliorare la struttura dei servizi sociali anche di valenza territoriale;
 - f) consolidare e ampliare le attività produttive industriali in misura proporzionata alla realtà occupazionale e territoriale del paese;
 - g) provvedere al riordino e potenziamento del settore distributivo commerciale, quale fattore di riqualificazione urbana e di miglioramento del servizio offerto ai consumatori, in applicazione delle recenti innovazioni di legge.
3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruzione, deve essere compatibile con gli obiettivi sopraindicati nonché con le norme e prescrizioni del PR-VG.
4. Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve intendersi, nei limiti dispositivi delle leggi vigenti, l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.
5. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo PRGC, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.U.R.

¹ Costituito dai seguenti strumenti: a) PRGC approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 41.28183 del 1983; b) Variante *strutturale* n° 1 approvata D.G.R. n° 71.44198/95 del 1995; c) Variante parziale n° 2 approvata dal Consiglio comunale con D.C. n° 21 del 1998; d) Variante strutturale n° 3 approvata D.G.R. n° 11-303 del 2000; e) Variante parziale n° 4 approvata dal Consiglio comunale con D.C n° 4 del 31 01 2003

² Cfr. Piano territoriale di coordinamento e Piano di sviluppo turistico della Provincia di Torino

Art. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

1. Il permesso di costruzione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie nel contesto urbanistico, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del PR-VG e di quanto prescritto dal Regolamento edilizio comunale (d'ora in avanti denominato per brevità R.E.)
2. Il rilascio del permesso di costruzione è subordinato alla cessazione da parte degli aventi titolo di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del PR-VG e del R.E. sul fondo interessato. Non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del PR-VG quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.
3. La concessione amministrativa per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata a permesso di costruzione nonché all'impegno formalizzato ai sensi di legge da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 – ATTIVITA' AUTORIZZATE IN VIA TEMPORANEA.

1. È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruzione ai sensi della legge 380/01 e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge. Il presente disposto si applica agli interventi che non abbiano conseguito, avanti all'entrata in vigore del D.P.R. 380/01, regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.
2. Le autorizzazioni rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza. Possono essere convalidate, se conformi alle presenti norme e/o a Leggi nazionali e regionali in vigore, previo conseguimento del permesso di costruzione; diversamente il Sindaco fissa la scadenza che viene comunicata all'interessato assieme alle clausole e al termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

Art. 4 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEL PR-VG

1. Il progetto definitivo di PR-VG è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi³ contenuti nei seguenti elaborati⁴:

1. Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica

- Relazione geologico tecnica a supporto della verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica ai sensi della Circ. Reg. PGR 8.5.96 n° 7/LAP
- Tav.1 - Carta geologica
- Tav.2 - Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1: 5.000
- Tav.3 - Carta geoidrologica scala 1: 5.000
- Tav.4 - Carta dell'acclività scala 1: 5.000
- Tav.5 - Carta dell'ubicazione delle indagini geognostiche scala 1: 5.000
- Tav.6 - Carta delle canalizzazioni scala 1: 5.000
- Tav.7 - Carta degli elementi significativi per la risposta sismica locale scala 1: 5.000
- Tav.8 - Carta di sintesi scala 1: 5.000
- Tav.9 - Carta di sovrapposizione tra le previsioni di Piano e la Carta di sintesi scala 1: 5.000

³ Basati sul Catasto numerico per gli elaborati di progetto alla scala 1:1.000 e 1:2.000; sui tipi di proprietà dei Servizi Cartografici della Regione Piemonte 1991 per gli elaborati alle scale 1:10.000 e 1:25.000; sugli elaborati tematici del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino per l'inquadramento urbanistico a scala intercomunale; sui tipi informatizzati di proprietà della Provincia di Torino alla scala 1:5.000.

⁴ contenenti modifiche e integrazioni dipendenti dall'accoglimento di Osservazioni ai sensi dell'art. 15, 6° e 7° comma della l.r. 56/77.

2.1. Componente: paesaggio

- Relazione illustrativa con allegati tecnici:

Allegato 1 – PTR⁵ (estratto) – Tav. 1 I caratteri territoriali e paesistici

Allegato 2 – PTCP⁶ (estratto) – Tav. A1 Ambiti di tutela e valorizzazione ambientale

Allegato 3 – Carta di inquadramento territoriale

scala 1: 100.000

Allegato 4 – Carta di morfologia di base

Allegato 5 – Carta di sintesi morfologica

scala 1: 10.000

Allegato 6 – Carta degli aspetti visivi del paesaggio

scala 1: 10.000

Tav.1 – Biocomprensorio al 1881/1923

scala 1: 25.000

Tav.2 – Biocomprensorio al 1991

scala 1: 25.000

Tav.3 – Area di studio al 1881/1923

scala 1: 10.000

Tav.4 – Area di studio al 1991

scala 1: 10.000

Tab.1 – Elementi del Paesaggio: Biocomprensorio al 1881/1923 - 1991

Tab.2 – Elementi del Paesaggio: Area di studio al 1881/1923 – 1991

Tab.3 – Elementi del Paesaggio: Area di studio al 2014

2.2 Componente: Vegetazione

- Relazione agronomica e forestale con allegati tecnici:

Tav.1 – Analisi della copertura forestale ed erbacea

Tablette ISTAT del censimento dell'Agricoltura 1990 – 2000

2.3 Atmosfera

- Relazione illustrativa con allegati tecnici

2.4 Componente: Risorse idriche

- Relazione illustrativa con allegati:

Tavola 1 – Provincia di Torino, Università degli studi di Torino – Carta della base dell'acquifero superficiale del settore di pianura della provincia di Torino

Tavola 2 – Provincia di Torino – Sezione litostratigrafica tipo.

2.5 Componente: Traffico

- Relazione illustrativa con allegati tecnici:

Allegato 1 – PTCP (estratto) – Tav. A0 Schema strutturale

Allegato 2 – PTCP (estratto) – Tav. B1 Localizzazione delle principali linee di comunicazione e indirizzi di intervento. Circondario di Torino.

Allegato 3 – Foto-inserimento delle circonvallazioni est e sud in progetto

Schede di rilevamento del traffico – 4.1 – SP 184 – Stazione al Km 1,950

Schede di rilevamento del traffico – 4.2 – SP 184 – Stazione al Km 2,400

Schede di rilevamento del traffico – 4.3 – SP 185 – Stazione al Km 0,900

2.6 Componente Acustica

- Relazione di compatibilità con il Piano di classificazione acustica vigente.

2.7 Componente: Infrastrutture

Tav. 1 – Opere di urbanizzazione primaria

scala 1:5.000

3. Progetto urbanistico⁷

- Relazione illustrativa con allegati tecnici:

Tavola 1 – PTR (estratto) – I caratteri territoriali e paesistici

Tavola 2 – PTR (estratto) – Gli indirizzi di governo del territorio

Tavola 3 – PTCP (estratto) – Tav. A1 Ambiti di tutela e valorizzazione ambientale

Tavola 4 – PTCP (estratto) – Tav. A5 Vocazione e funzioni turistiche (offerta di beni culturali, beni ambientali e di strutture per il turismo).

Tavola 5 – PTCP (estratto) – Tav. A3 Agricoltura e foreste

Tavola 7 – PTCP (estratto) – Tav. B1 Localizzazione delle principali linee di comunicazione e indirizzi di intervento

⁵ Piano territoriale regionale

⁶ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino

⁷ I documenti: Relazione illustrativa, Norme di attuazione, Tav. 3 Centro abitato contengono le integrazioni richieste dal Settore Verifica ed Approvazione Strumenti urbanistici con nota del 14.6.2007. I documenti integrati a seguito della medesima richiesta (*Individuazione cartografica delle osservazioni presentate al progetto preliminare e Scheda quantitativa dei dati urbani*) sono individuati con carattere corsivo

Tavola 8 – PTCP (estratto) – Tav. A0 Schema strutturale

- Allegato statistico
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1: 25.000
- Tav. 2 Territorio comunale scala 1: 5.000
- Tav. 3 Centro abitato scala 1: 2.000
- Tav. 4.1 Centro storico scala 1: 1.000
- Tav. 5.1 Borgate scala 1: 1.000
- Fascicolo delle schede del Centro Storico
- Tav. 4.2 Centro storico individuazione delle unità di intervento scala 1: 1.500
- Tav. 5.2 Borgate individuazione delle unità di intervento scala 1: 1.500
- Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare
- *Individuazione cartografica delle osservazioni presentate al progetto preliminare*
- *Scheda quantitativa dei dati urbani*
- Norme di attuazione
- Tabelle di sintesi

4. Problematiche della pianificazione commerciale

1. Le previsioni del PR-VG in materia di urbanistica commerciale discendono dai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita, riconoscimento di addensamenti e localizzazioni” (Art. 8 c. 3 del D.Lvo 114/98) deliberato dal Comune di Reano con DCC. n° 2 del 26 01 2007.
2. Hanno contenuto prescrittivo:
 - gli elaborati cartografici elencati al punto 3: Tavv. 2, 3, 4.1, 5.1;
 - la Tav. 8 elencata al punto 1: Carta di sintesi
 - le Norme di attuazione;
 - le Tabelle di sintesi;
 - “modalità” e “Guida degli interventi” contenuti nel Fascicolo delle schede normative del Centro storico Fascicolo.
3. Hanno contenuto illustrativo, fatta eccezione per i richiami alle Norme di attuazione con espresso contenuto prescrittivo:
 - gli altri elaborati del punto 3 non elencati al precedente 2° comma;
 - gli elaborati di cui ai punti 1 (con eccezione per la Tav. 8) e 2 hanno altresì contenuto prescrittivo mentre tutti gli altri elaborati sopra elencati hanno contenuto documentario, fatti salvi eventuali espressi richiami e/o disposizioni contenuti nelle N.d.A. e nelle Tabelle di sintesi.
4. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati, fatte salve diverse disposizioni delle presenti Norme. Nel caso di errori materiali e/o di contrasti nelle enunciazioni contenute negli elaborati predetti per i quali sia evidente e univoco il rimedio, il Comune provvede alla correzione nei modi e con le procedure definite all’art. 17, commi 8 e 9 della L.U.R.

Art. 4bis – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE N. 1

Progetto urbanistico

- Procedura di VAS - Fase di Assoggettabilità, Relazione Tecnica illustrativa con allegati tecnici
- Relazione illustrativa con allegati tecnici:
- Norme di Attuazione (testo coordinato)
- Tabelle di sintesi modificate

Documenti specialistici

Componente Acustica

- Relazione di compatibilità con il Piano di classificazione acustica vigente.
- Studio previsionale di impatto acustico per le previste modificazioni della viabilità

Componente idrogeologica

- Relazione geologica contenete le Schede di area della Variante 1

- Tav. 8 Carta di sintesi (contenente modifiche e integrazioni ex officio introdotte dalla regione Piemonte con DGR 16-13466 del 08.03.2010)

Art. 4ter – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE N. 2

Progetto urbanistico

- **Procedura di VAS - Fase di Assoggettabilità, Relazione Tecnica illustrativa con allegati tecnici**
- **Relazione illustrativa con allegati tecnici**
- **Norme di Attuazione (testo coordinato)**
- **Tabelle di sintesi modificate**

Documenti specialistici

Componente Acustica

- **Relazione di compatibilità con il Piano di classificazione acustica vigente.**

Componente idrogeologica

- **Relazione geologica contenete le Schede di area della Variante 1**

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PR-VG

CAPO I – SVILUPPO OPERATIVO DEL PR-VG

Art. 5 – AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO

1. Il Piano Regolatore Generale, al fine di:
 - assicurare una equilibrata ed efficace organizzazione funzionale, ambientale e formale degli spazi pubblici, dei suoli e dei tessuti privati edificabili e trasformabili;
 - favorire la fattibilità degli interventi edificatori e la contestuale realizzazione delle infrastrutture e degli interventi compensativi di carattere ecologico;
 - perequare i vantaggi e gli svantaggi economici fra i proprietari degli immobili e gli operatori degli interventi;

individua i seguenti ambiti di trasformazione urbana:

- fuoco urbano dei servizi
- abitato

2. In essi il permesso di costruzione è condizionato alla preventiva stipula di atto d'obbligo unilaterale e/o convenzione per il caso di intervento diretto (Art. 49 l.r. 56/77) ovvero alla formazione di S.U.E. di iniziativa privata e/o pubblica, ai sensi del successivo Art 7, per i casi di intervento subordinato.

a) Fuoco urbano dei servizi

1. È costituito dalla porzione dei prati del Castello adiacente al Centro storico ove riveste carattere prioritario l'acquisizione da parte del Comune delle aree di sedime dedicate ai servizi pubblici di livello comunale e con caratteri di centralità: piazza del mercato e impianti sportivi, così come individuati nella Tav. 3 di PR-VG.
2. Detta acquisizione avviene attraverso procedura diretta da parte della Pubblica Amministrazione (esproprio o bonario accordo), per le aree sr7 e sr8 e tratto viario di competenza; e l'attribuzione di capacità edificatoria territoriale alle aree all'area RA1, sr7 e sr8 e alle aree di sedime per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese nel perimetro del SUE che può essere consolidata, previa redazione e approvazione di del SUE medesimo esclusivamente nell'area fondiaria RA1 in base ai parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle Tabelle di Sintesi allegate alle presenti norme⁸.
3. Il trasferimento in RA1 della capacità edificatoria territoriale dei suddetti spazi per ~~servizi e~~⁹ infrastrutture comporta la cessione gratuita al Comune delle relative aree di sedime nell'ambito della convenzione regolante il SUE, indipendentemente dalla volumetria effettivamente convenzionata.
4. Dato il carattere ambientale dell'insediamento, per contiguità al Centro storico e ubicazione ai margini dell'area ambientale dei prati del Castello, il PR-VG ne prescrive il controllo morfologico attraverso parametri edilizi stereometrici (n° piani, altezza, RC, allineamento dei fabbricati) e l'adozione di tipologia edilizia a trama continua.
5. Alle medesime clausole e condizioni enunciate alle precedenti lett. a3 e a4 è sottoposta la trasformazione dell'area R7 il cui profilo ambientale è determinato dalla contiguità con il complesso della chiesa parrocchiale e dai profili della Borgata Rivata. In questo caso si richiama la necessità che gli interventi previsti siano uniformati a tipologie a trama continua rispettose del tessuto edilizio della Borgata.

b) Abitato

⁸ Comma così modificato con la Variante Parziale n. 2 - Scheda B2

⁹ Comma così modificato con la Variante Parziale n. 2 - Scheda B2

1. Riguarda l'insieme delle aree di completamento e/o di espansione residenziale, circostanti e adiacenti alla trama edilizia esistente, la cui trasformazione è condizionata dalla contestuale formazione del demanio delle aree di sedime riservate alle nuove infrastrutture viarie e al telaio degli spazi pubblici di livello urbano.
2. L'attività edificatoria è concentrata in Unità di Intervento (UI) la cui delimitazione e numero sono indicati dal PR-VG.
3. Per la formazione della capacità edificatoria fondiaria prevista per ciascuna UI, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità alla capacità edificatoria a carattere addizionale di aree destinate a spazi pubblici di tipo S, Sr e/o per la viabilità ed accessibilità, interne o esterne all'area di intervento, diretto o di S.U.E, nel rispetto dei parametri di fabbricabilità massima, territoriale e fondiaria, stabiliti nelle Tabelle di Sintesi con queste ulteriori precisazioni
 - 3.1 la capacità edificatoria di spazi pubblici e viabilità è definita dai parametri (di superficie e/o di volume) regolanti la fabbricabilità della UI a cui le relative aree di sedime vengono collegate;
 - 3.2 la capacità edificatoria realizzabile nelle singole UI corrisponde al minore tra i valori ottenuti dai prodotti rispettivamente di $UT \times ST$ e $UF \times SF$ oppure di $IT \times ST$ e $IF \times SF$ come definiti dalle presenti norme.
 - 3.3 la fabbricabilità fondiaria di ciascuna UI costituisce soglia massima. È ammessa una utilizzazione inferiore della quantità edificabile in ciascuna UI purché ne venga realizzata almeno l'80%; la minore utilizzazione non potrà comunque incidere sulla entità delle aree di cessione al Comune, per spazi pubblici e viabilità, che verranno comunque ragguagliati alla soglia massima;
4. Il trasferimento della capacità edificatoria degli spazi di tipo S e delle infrastrutture viarie comporta la cessione gratuita al Comune delle relative aree di sedime; esso viene disciplinato da convenzione o con atto di impegno unilaterale, con le seguenti ulteriori specificazioni:
 - 4.1 le aree di sedime degli spazi pubblici e della viabilità, cartograficamente definite dal PR-VG, ove cedute a titolo gratuito al Comune prima della definizione della procedura di intervento (SUE o convenzione) conservano la competente capacità edificatoria territoriale delle unità di intervento di tipo R cui vengono associate. Detta capacità edificatoria può essere ceduta a terzi indipendentemente dai suoli, per tutto il periodo di vigenza del PR-VG.
 - 4.2 nella definizione delle aree per spazi pubblici e per la viabilità da cedere al Comune a titolo gratuito hanno titolo di priorità le aree di sedime a ciò specificamente vincolate dal PR-VG all'interno delle UI; in difetto parziale o totale di dette aree, la cessione riguarderà gli spazi per servizi e viabilità definiti in cartografia all'esterno delle UI tenendo conto delle priorità definite dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche.
 - 4.3 La titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate a servizi e infrastrutture di proprietà del Comune¹⁰, o per le quali è prevista da quest'ultimo l'acquisizione con impegno di spesa nel bilancio vigente, può essere ceduta dal Comune stesso in misura non superiore in complesso a 7 m²/ab. La cessione della capacità edificatoria degli spazi pubblici esistenti, o che vengono acquisiti dal Comune mediante esproprio, è regolata da apposito disciplinare deliberato dal Consiglio comunale.
5. In base al principio soprascritto l'attuazione del PR-VG può avvenire sia per unità di intervento aggregate (UIa) comprendenti, in unica delimitazione, strutture, infrastrutture e servizi, sia per unità di intervento a mosaico (UIm) che possono riguardare, fatta salva la realizzazione delle infrastrutture di livello urbano e di insediamento, aree e spazi tra loro anche non contigui, ma rispondenti a criteri di priorità e di organizzazione del telaio generale delle infrastrutture e dei servizi.
6. L'impianto degli spazi pubblici e della viabilità cartograficamente individuato dal PR-VG, costituisce, unitamente alle priorità di intervento definite dalle presenti norme, condizione inderogabile alla trasformazione urbanistica e per la valutazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al successivo Art. 7; sono fatte salve marginali variazioni dovute alla correzione di errori materiali dello stato di fatto verificato in sede esecutiva.
7. La concentrazione della capacità edificatoria nelle parti di territorio destinate alla edificazione dai

¹⁰ A tal fine sono da considerare prive di capacità edificatoria le aree pervenute al patrimonio e/o demanio comunale a seguito di esproprio, o per le quali sia già stato ceduto il titolo di cubatura, nonché le aree per la viabilità e l'accessibilità che alla data di adozione del presente PR-VG siano già di proprietà pubblica

SUE e/o da apposite convenzioni formate ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77, dovrà risultare da specifico atto di asservimento in cui sia sancito che tale area non sarà più disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria nell'ambito della vigenza del PR-VG, fatta salva quella necessaria alla realizzazione dei servizi ed urbanizzazioni di cui all'art. 51 della L.U.R. 56/77.

8. le aree di sedime degli spazi pubblici e della viabilità, cartograficamente definite dal PRG, cedute al Comune, a titolo gratuito, prima della definizione della procedura di intervento (SUE o convenzione) e finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche conservano la capacità edificatoria territoriale delle unità di intervento di tipo R a cui vengono associate. Detta capacità edificatoria territoriale può essere ceduta a terzi indipendentemente dai suoli, per tutto il periodo di vigenza del PRG;

Art. 6 – COORDINAMENTO PROGETTUALE URBANISTICO

1. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato fra parti di territorio attigue o comprendenti opere di urbanizzazione comuni o complesse il Comune può richiedere l'obbligo di coordinamento progettuale fra strumenti urbanistici esecutivi e unità minime di intervento.
2. Il coordinamento progettuale, avviene mediante una proposta progettuale (Progetto guida) non avente valore di SUE, che può essere formato dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% degli immobili oggetto del coordinamento. In quest'ultimo caso qualora il Comune facesse proprio il documento di coordinamento esso diventerà cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE in esso compresi e delle relative convenzioni.
3. Ciascun SUE deve garantire, in maniera autonoma, i rapporti tra spazi pubblici e spazi privati nella misura prevista dal PR-VG secondo le procedure di formazione della capacità edificatoria e rispettare le quantità di edificazione ad esso attribuite. I tempi per la elaborazione e l'approvazione dei singoli SUE, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono anche essere diversi e separati.
4. Il coordinamento progettuale può essere chiesto dal Comune anche su aree residenziali attuate in procedura diretta. In tal caso il documento di coordinamento fatto proprio dalla P.A. diventa cogente nei confronti dei permessi di costruzione, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.
5. Sono ammesse le condizioni di flessibilità degli interventi (articolazione delle Ui in comparti) indicate al successivo Art. 7, 5° comma e inoltre:
 - 5.1 marginale ridelimitazione delle Ui e/o dei comparti per correggere errori materiali o per materiale adattamento allo stato di fatto; la Civica Amministrazione in particolare con apposito atto deliberativo definito a norma dell'art. 17, 8° e 9° comma della l.r. 56/77 può individuare diversamente, per comprovate opportunità operative, la delimitazione delle unità di intervento, fermo restando l'equivalente raggiungimento delle finalità del PR-VG e dell'organizzazione urbanistica, ambientale e edilizia delineata dal Progetto Guida.
 - 5.2 marginali scostamenti della capacità edificatoria dei singoli comparti anche in eccedenza all'indice di fabbricabilità massimo al solo fine dell'adattamento morfologico e compositivo dei singoli isolati e fabbricati, purché facenti parte di un medesimo SUE e nel rispetto della capacità edificatoria massima ammessa per l'UMI di appartenenza.

CAPO II – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 7 – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI DI ATTUAZIONE DEL PR-VG

1. Il PR-VG viene attuato:
 - a) con intervento diretto, eventualmente integrato da atto d'obbligo e/o convenzione a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77, mediante permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività.
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi (SUE) la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruzione o della DIA.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi indicati all'art. 32 della L.R. n. 56/77 sono:
 1. I piani particolareggiati (P.P e P.I.P) di cui agli articoli 38, 39, 40 e 42.
 2. I piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alle Lg 18.4.1962 n. 167 e s.m.i. e Art. 41 della L.R. stessa.
 3. I piani di recupero (P.d.R) di cui gli artt. 41 bis e 43.
 4. I piani esecutivi convenzionati (P.E.C) di cui agli artt. 43, 44 e 45.
 5. I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P) di cui all'art. 47.
 6. I programmi organici di cui all'art. 16 della legge 179/1992.
3. In sede di attuazione del PR-VG e dei SUE il Comune può provvedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti di intervento a norma con i contenuti, le definizioni e le procedure dell'art. 46 della L.U.R
4. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono di norma definite e delimitate dal PR-VG. Tuttavia, il Comune, ai sensi dell'art. 17, 8° c della l.r. 56/77, può (con specifiche deliberazioni consiliari soggette al solo controllo di legittimità) delimitare ulteriori porzioni di territorio ed assoggettarle alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata nonché modificare (ove consentito dalla legge) il tipo di SUE specificamente definito dal PR-VG e/o la sua delimitazione.
5. Con riferimento ai precedenti Art. 5 e 6 e con gli stessi presupposti e procedure del citato Art. 17, 8° comma della l.r. 56/77 è consentito articolare le aree di particolare complessità ed estensione assoggettate a impianto urbanistico, nuovo o di riordino, in sub-aree (comparti o unità minime di intervento) sottoposte a strumenti di pianificazione distinti sulla scorta dei seguenti criteri e prescrizioni:
 - si dia luogo ad insediamenti unitari ed autonomi in rapporto alle opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento delle stesse alle reti tecnologiche urbane;
 - la trasformazione di ciascuna subarea non risulti di pregiudizio a quelle successivamente eseguite sia in rapporto all'accessibilità, che dovrà sempre avvenire tramite il telaio infrastrutturale cartografato dal PR-VG, sia in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme costruttive del Regolamento Edilizio e del Codice Civile ove applicabili;
 - ciascun insediamento sia presupposto alla realizzazione per lotti funzionali del telaio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria cartografate dal PR-VG.
6. Nel caso sopra descritto l'Amministrazione Comunale per dare esecuzione alle opere di urbanizzazione di rilevanza comunale o territoriale ovvero alle opere di protezione del territorio dal rischio idrogeologico può richiedere l'obbligo del coordinamento progettuale fra Comparti di intervento e/o SUE come indicato al precedente Art. 6.
7. Ai fini della formazione ed attuazione dei SUE si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le specificazioni e disposizioni contenute nei commi seguenti del presente articolo.
8. **Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)**
 - 8.1. L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'Art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

- 8.2. La cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione primaria riguarda i sedimi necessari all'esecuzione delle opere previste all'art. 16 commi 7 e 7bis del D.P.R. 380/01¹¹ individuati dal PR-VG, all'interno del perimetro dei SUE, ovvero da questi ultimi in sede progettuale. Fatta salva la proprietà e la gestione pubblica delle reti infrastrutturali principali, le opere di urbanizzazione interne alle zone lottizzate e le relative aree di sedime possono rimanere, a giudizio l'Amministrazione, di proprietà privata, purché asservite all'uso pubblico e con oneri di manutenzione attribuiti in perpetuo al lottizzante e suoi aventi causa.
- 8.3. La cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria¹² riguarda gli spazi delimitati in cartografia con sigle Sr e Si e avviene secondo misure, modalità e priorità individuate dalle presenti norme per gli interventi aggregati o a mosaico. La superficie dimessa deve concorrere, in particolare, alla realizzazione dell'impianto urbanistico dello spazio pubblico e d'uso pubblico per parti funzionalmente fruibili. Per le superfici destinate a verde pubblico, la manutenzione verrà posta a carico dei privati, in sede di convenzione, per tutta la durata della convenzione stessa ove facenti parte del telaio urbani dei servizi, in perpetuo nel caso di opere di arredo urbano al servizio diretto dell'insediamento.
- 8.4. Le aree di sedime vincolate e/o riservate alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria concorrono alla definizione delle quantità di volume o superficie edificabile delle Unità di Intervento (UI) in applicazione dell'indice territoriale ad esse attribuito nelle Tabelle riepilogative. Alla definizione di dette quantità possono concorrere anche gli spazi pubblici esistenti purché non pervenuti in proprietà al Comune in attuazione di SUE che ne hanno già assorbito l'edificabilità potenziale. La cessione della capacità edificatoria territoriale degli spazi pubblici di tipo S, esistenti o che vengono acquisiti dal Comune mediante esproprio, è regolata da apposito disciplinare deliberato dal Consiglio comunale.
- 8.5. Rispetto alle strutture edilizie in progetto il PR-VG si intende attuato quando venga realizzato almeno l'80% della capacità edificatoria massima prevista. Tuttavia, anche nel caso di edificazione ridotta entro i limiti suddetti, la formazione degli spazi pubblici deve risultare dimensionata in rapporto alla capacità edificatoria massima ammessa.
- 8.6. Per gli interventi che prevedono il nuovo impianto urbanistico non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici definiti dal PR-VG, fatte salve minime quantità eventualmente mancanti
- 8.7. Nelle aree produttive di ristrutturazione e/o riordino, prive o sottodotate di spazi per attrezzature funzionali, gli standard urbanistici vengono reperiti secondo le seguente priorità: a) in aree di tipo Si adiacenti all'insediamento oggetto di intervento; b) nell'ambito dell'insediamento stesso; c) monetizzati in misura non superiore al 50% del minimo di legge secondo la classificazione di zona stabilita dal PR-VG, fatto salvo il rispetto delle norme speciali che regolano gli insediamenti commerciali.
- 8.8. Le superfici monetizzate in sede convenzionale non conferiscono edificabilità all'intervento a cui sono collegate e i proventi delle monetizzazioni vengono versati su conto corrente vincolato per la creazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di sedime vincolate dal PR-VG nei settori circostanti all'insediamento oggetto di SUE.

¹¹ (7° comma) *strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato (comma 7bis) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni (...).*

¹² Definite dall'art. 51 punto 2 della l.r. 56/77 come modificato e integrato dall'art. 16, 8° comma del D.P.R. 380/01. Art. 51 punto 2): *asil nido e scuole materne, scuola dell'obbligo e attrezzature relative; scuole secondarie superiori e attrezzature relative; edifici per il culto; centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive; giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. Art. 18, 8° comma: (...) Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate*

9. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)

9.1 Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n 56/77.

10 Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P).

10.1. Tale piano può' essere redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge con riferimento a qualunque area di nuovo impianto residenziale.

11 Piani di Recupero (P.d.R.)

11.1. Riguardano prioritariamente gli ambiti di intervento perimetrati dal PR-VG nel Centro Storico nonché i casi ove il ricorso alla redazione del P.d.R. è espressamente previsto dalle presenti norme. Il Piano di recupero può riguardare anche immobili esterni al Centro storico destinati a usi residenziali o attività produttive, purché prescritto o ammesso dalle norme di zona.

11.2. Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'Art. 43 della L.R. n. 56/77 e dall'Art. 41 bis della medesima legge.

11.3. Al P.d.R è demandato il compito di definire modalità e caratteristiche edilizie e urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal PR-VG e facendo riferimento per gli aspetti planovolumetrici e compositivi alle disposizioni contenute nel successivo art. 18 e, ove ricorra il caso, ai parametri edilizi riportati nelle Tabelle di sintesi allegate.

11.4. Ai fini della determinazione delle quantità minime di standard urbanistici prescritte dall'Art. 21 della l.r. 56/77 si stabilisce che nelle zone normative di tipo A (Centro Storico) gli spazi a ciò' destinati in attuazione dei P.d.R. vengano conteggiati a norma dell'art. 4, punto 2 ultimo comma del DM 1444/68 in misura doppia di quella effettiva prescritta dai minimi di legge, con riferimento alla sola destinazione residenziale.

11.5. Le dotazioni e gli spazi suddetti potranno essere reperiti nelle aree di intervento mediante asservimento ad uso pubblico, a norma del penultimo ed ultimo comma dell'art. 21 della L.r. 56/77, degli spazi privati liberi (cortili) e/o negli spazi pubblici vincolati in ambito urbano. La eventuale parte mancante al conseguimento dello standard minimo necessario, fatta salva la formazione obbligatoria di parcheggi pubblici commisurati a 2.5 mq. per abitante insediato negli interventi residenziali ed al 50% dello standard di cui all'art. 21 punto 3 della L.U.R per le destinazioni terziarie, potrà essere monetizzata e vincolata alla realizzazione degli spazi pubblici vincolati nell'Ambito RN-4.

11.6. La delimitazione della zona normativa "A" e di quelle per le quali è ammesso dalle presenti Norme il ricorso alla formazione di P.d.R. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

12. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

12.1. Tale Piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo. Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tali strumenti, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.
2. L'intervento edilizio diretto è soggetto a permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 380/01 e nel rispetto della L. 28/1/1977 n. 10 e della L.R. 5/12/1977

n. 56 e relative modifiche e integrazioni, in quanto con esso compatibili.

3. I vincoli del P.R.G.C. sono distinguibili in due categorie:
 - a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione di uso, i valori estetici, la sussistenza delle opere di urbanizzazione come definite all'art. 91 quinquies lett. b) della L.R. n 56/77 o la loro programmata attuazione contestuale agli interventi;
 - b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo.
4. Ai sensi dell'art. 49 della L.U.R è facoltà del Comune, nei casi di particolare complessità degli interventi previsti e in quelli che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e/o privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, subordinare il rilascio del permesso di costruzione alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente, che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Art. 9 – PERMESSO DI COSTRUZIONE

9.1 Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel Centro storico, comportino mutamenti di destinazione d'uso.
2. Fino alla emanazione di nuove disposizioni regionali in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, all'esterno del Centro storico si applicano le normative vigenti al momento dell'adozione del presente PR-VG.

9.2 Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

9.3 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga al PR-VG è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs 490/99 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati disciplinate dalle norme di attuazione del PR-VG e dei SUE attuativi, fermo restando comunque le disposizioni di cui agli artt. 7,8 e 9 del DM 1444/68.

Art. 10 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili ad attività edilizia libera¹³ o al permesso di costruzione di cui al precedente art. 9 che siano conformi alle prescrizioni del presente PR-VG, del Regolamento edilizio e della disciplina

¹³ Individuata all'art. 6 del D.P.R. 380/01

urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono altresì realizzabili attraverso denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire¹⁴.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia descritti al precedente art. 9
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive¹⁵.
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione del PR-VG recanti precise disposizioni planovolumetriche.
4. La realizzazione degli interventi descritti ai precedenti commi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.lgs. 490/99.

Art. 11 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguite senza titolo abilitativo¹⁶:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. La modifica di destinazione d'uso di immobili o di unità immobiliari costituenti di essi porzioni distintamente impiegate o il riuso di edifici per attività produttive inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme di PR-VG, fatta salva l'applicazione del 4° comma dell'art. 26 della L.U.R.
3. Stanti le caratteristiche ambientali del territorio comunale gli interventi per l'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da analisi puntuali di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 20/98.

Art. 12 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE

12.1 Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dall'art. 17¹⁷ del D.P.R. 380/01, il rilascio del

¹⁴ L'art. 22, 2° comma, 2° capoverso del D.P.R. 380/01 chiarisce che: *Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica e edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

¹⁵ L'art. 22 del D.P.R. 380/01 richiede che la loro sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente alla L. 443/01 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopramenzionate.

¹⁶ Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal PRG vigente e in salvaguardia, e in ogni caso nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 490/99

¹⁷ Il contributo di costruzione non è dovuto:

permesso di costruzione comporta, a termini degli artt. 16 e 19 del medesimo D.P.R, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché:

- a) per gli interventi residenziali, di nuova costruzione o di recupero dei fabbricati esistenti, al costo di costruzione;
- b) per le attività industriali o artigianali, al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- c) per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione.

12.2 Presenza delle opere di urbanizzazione

1. Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune all'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, in quanto la corresponsione del contributo non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione comunali.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art. 2 5° comma della l. 109/94 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. L'impegno assunto dagli interessati deve essere contenuto in apposita convenzione e/o atto d'obbligo unilaterale assentito dalla Amministrazione Comunale comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti definitivi ai sensi della legge 109/94, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.
4. Il rilascio del permesso di costruzione comporta altresì la dismissione previa delle aree necessarie al rispetto degli standard urbanistici fissati dal presente PR-VG in applicazione dell'art. 21 della l.r. 56/77, ovvero della loro eventuale monetizzazione sostitutiva. Le presenti norme regolano l'equipollenza in termini monetari a tali dismissioni e i contingenti massimi monetizzabili.
5. L'entità dei contributi e delle monetizzazioni, laddove previste dalle presenti norme e le modalità della loro applicazione, sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione delle leggi vigenti.
6. In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno, nonché alle condizioni di cui all'art. 57 della L.R. n. 56/77 ed a quanto disposto dal DPR 425/94.

12.3. Opere di urbanizzazione: Definizioni

1. Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

1.1 *sistema viario veicolare e/o pedonale pubblico od asservito ad uso pubblico:*

Riguarda la viabilità e relativi spazi di sosta e di parcheggio, esistenti o individuati dal PR- VG in cartografia ovvero previsti da S.U.E, atti a garantire il collegamento e l'accesso agli edifici; detta viabilità, se non quotata nelle tavole di PR-VG, dovrà avere larghezza non inferiore a mt. 9.

a) *per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75.*

b) *Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.*

c) *Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;*

d) *Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità,*

e) *per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi a fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela storico artistica e ambientale;*

Il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione:

1. nel caso in cui il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 (del D.P.R. 380);
2. per la prima abitazione, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore;
3. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.

1.2 *viabilità privata non asservita ad uso pubblico*

I tracciati di nuova formazione interni alle zone insediative preordinate da SUE non potranno avere larghezza inferiore a mt. 6,00 ove non sia consentito il passaggio di pedoni e mt. 8,00 in caso contrario. Qualora detta viabilità sia prevista a fondo cieco con uno sviluppo lineare superiore a 40 m. dovrà terminare con una piazzola del diametro di m. 12.00.

Nel caso di strade esistenti cartografate nel PR-VG con sezione inferiore a mt. 6, le nuove costruzioni dovranno distare dall'asse strada di almeno mt. 5, fatto salvo il rispetto della confrontanza minima di cui al DM 1444/68, delle disposizioni del successivo Art. 32 delle presenti N.d.A. e del Codice della Strada.

1.3 *impianto di distribuzione idrica*

Deve avere caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'insediamento. Per gli insediamenti isolati esterni al perimetro dell'abitato e non serviti da rete acquadottata è ammessa per gli usi civili l'installazione di pozzi privati in base a certificazione di potabilità rilasciata dalla ASL. Nel caso di emungimento degli acquiferi per uso industriale, l'installazione di pozzi è subordinata a relazione idrogeologica, redatta da tecnico competente ai sensi di legge, riguardante natura, quantità ed effetti di detto emungimento sul regime delle acque sotterranee interessate.

1.4 *impianto di fognatura nera e mista.*

Per gli insediamenti isolati ed i nuclei frazionali è ammessa, a titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della l. 319/76 e successivi provvedimenti, nonché della L.R. 13/90 e delle disposizioni impartite dall'apposito Regolamento Comunale.

1.5 *impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.*

2. Nelle aree urbanizzate, i nuovi fabbricati oggetto di permesso di costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario pubblico o di uso pubblico, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita in successivo articolo, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto e non distare dalle reti urbane esistenti o in progetto più di ml. 100, misurati dal confine più vicino.
3. Per quanto riguarda la larghezza della viabilità pubblica, di rilievo regionale provinciale e locale, esistente o prevista dal PR-VG, sarà possibile in sede di effettiva esecuzione delle opere, adeguare il dimensionamento della carreggiata in funzione dei flussi di traffico che dovranno essere smaltiti, purché all'interno delle fasce di rispetto.
4. Nel caso di ampliamento delle sezioni stradali esistenti prescritte dal PR-VG mediante quota riportata in cartografia la misura prescritta viene calcolata, ove non diversamente indicato con vincolo topograficamente definito, a partire dall'asse della carreggiata esistente.

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 – PARAMETRI URBANISTICI

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici attinenti a:
 - Superficie fondiaria (Sf)
 - Superficie territoriale (St)
 - Rapporto di copertura (Rc)
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

si richiamano le corrispondenti definizioni contenute negli artt. da 21 a 27 del Regolamento edilizio comunale approvato con DCC n° 12 del 11.05.2004 successivamente modificata con DCC n° 8 del 22.02.2005, come riportate in allegato nel nuovo Regolamento Edilizio comunale approvato con DCC n. 16 del 29/06/2018 (Var.2)

Art. 14 – PARAMETRI EDILIZI

1. Per le definizioni dei parametri edilizi attinenti a:
 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
 - Volume della costruzione (V)
 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
 - Altezza della costruzione (H)
 - Numero dei piani della costruzione (Np)
 - Distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), si richiamano le corrispondenti definizioni contenute negli artt. da 13 a 20 del Regolamento edilizio comunale¹⁸ soprascritto.

Art. 15 – CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Per la quantificazione degli standard urbanistici si definisce capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) degli interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento essi sono presupposti in ragione delle loro caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Per il calcolo della CIRT si assume che ad ogni unità abitante=vano aggiunta con interventi di nuova edificazione e/o recupero corrispondano i seguenti valori di volume e superficie utile:
 - 2.1 Nelle aree residenziali urbanizzate e urbanizzande, esterne al centro e ai nuclei storici

a) tipologie uni-bifamigliari	mc. 120/ab
b) tipologie plurifamigliari	mc. 90/ab
c) interventi di ampliamento	mq. 35/a
d) interventi di ristrutturazione	mq. 40/a
 - 2.2 Nel centro e nei nuclei storici si fa riferimento a quanto segue:

d) interventi di restauro, di risanamento conservativo	mq. 50/a
--	----------

¹⁸ Ad integrazione delle disposizioni fissate dall'art. ~~32~~ “Inserimento ambientale delle costruzioni” 106 “Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 1° comma” (Var.2) del Regolamento edilizio si specifica che le modificazioni del terreno non possono in nessun caso superare i m. 1,20 sia in sterro che in rilevato rispetto al profilo del piano di campagna preesistente, con riferimento in progetto ad un punto fisso in loco accessibile da luogo pubblico e verificabile anche a lavori ultimati, salvo che in sede di approvazione di SUE risulti necessaria una maggior misura per comprovate esigenze di viabilità.

e1 interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	mq. 35/ab
e2 interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione	mq. 45/ab
e3 edifici a sagoma prescritta:	mq. 35/ab

Art. 16 – TIPI DI INTERVENTO

1. Fatto salvo quanto specificato per i tipi di intervento relativi al centro e ai nuclei storici individuati dal PR-VG, si richiamano le definizioni contenute nell'art. 3 del D.P.R. 380/01:
 - a) **Interventi di manutenzione ordinaria**
Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti
 - b) **Interventi di manutenzione straordinaria**
Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) **Interventi di restauro e di risanamento conservativo**
Sono quelli 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 D.lgs 490/99
 - d) **Interventi di ristrutturazione edilizia**
Riguardano 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica;
 - e) **Interventi di nuova costruzione**
Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra ed interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla successiva lettera e6);
 - e2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria eseguiti da soggetti diversi dal comune;
 - e3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - e4) l'installazione di torri e tralci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e6) gli interventi pertinenziali che le Norme tecniche del PR-VG, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale;
 - e7) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività

produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- f) **Interventi di ristrutturazione urbanistica**
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) **Interventi di Completamento**
Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già urbanizzate e parzialmente edificate o su lotti interclusi, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- h) **Interventi di Nuovo Impianto**
Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da urbanizzare e da disciplinare con gli appositi parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle Tabelle riepilogative allegate assieme a eventuali specifiche indicazioni riportate in nota.

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 17 – UNITA' DI PAESAGGIO, APPARATI PAESISTICI E ZONE NORMATIVE

1. Il PR-VG disciplina il territorio del comune di Reano tenendo conto delle caratteristiche del suo paesaggio morenico: strutturali (orografia, idrografia, pedologia ecc.) funzionali e ecologiche (apparati dell'habitat umano e di quello naturale) nonché dei valori ambientali riconosciuti dalla pianificazione territoriale di scala superiore, regionale e provinciale, o dal PR-VG, in rapporto alle seguenti principali, ancorché articolate e complesse, Unità di paesaggio (U.P.) da esso individuate:
 - **Unità di paesaggio del Monte Cuneo** (o Moncuni) compreso all'interno dell'area *ad elevata qualità paesistico ambientale*¹⁹ definita *Zona Intermorenica Aviglianese*²⁰.
 - **Unità di paesaggio della conca morenica**²¹, contenente le aree urbanizzate e urbanizzande del centro abitato nonché il *sistema dei suoli a buona produttività* circostante all'abitato medesimo²²
 - **Unità del paesaggio collinare**, a prevalente copertura boschiva, ubicate a nord e a ovest dell'abitato, che fanno parte del *sistema del verde*²³ sommariamente individuato dal PTR e delimitato dal PR-VG a ovest della SP 184 e del tracciato di variante, a regime, della SP 185.
2. In vista della pianificazione urbanistica ed ecologica del territorio, le zone normative disciplinate dal presente progetto di PR-VG scaturiscono da una matrice di correlazione tra categorie urbanistiche (classi di destinazione e di intervento) proprie dell'analisi territoriale e classificazione ecologica ²⁴degli elementi del paesaggio (ecotopi) propria dell'analisi del paesaggio.
3. Esse vengono suddivise in base all'appartenenza ai principali apparati paesistici: l'habitat umano e quello naturale secondo i seguenti raggruppamenti:

3.1 Habitat umano²⁵:

Apparato produttivo agricolo

- Coltivazioni erbacee
- Coltivazioni arboree

Apparato protettivo, comprendente:

- Parchi e giardini, pubblici e privati
- Aree verdi attrezzate

Apparato abitativo

- Centro e borgate storiche
- Aree consolidate con caratteri ambientali
- Aree consolidate semipermeabili

¹⁹ Assoggettata a "Piano territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale, ai sensi dell'art. 12 delle norme di attuazione del Piano territoriale regionale - PTR.

²⁰ L'unità di paesaggio del Monte Cuneo è compresa nella più ampia delimitazione del DM 21.09.1984 (Galassino) ed è individuata dal Piano territoriale di coordinamento provinciale quale Biotopo 10077 di interesse regionale ai sensi della l.r. 47/95.

²¹ Riguardante l'ambito dell'antico scaricatore glaciale, articolato all'interno dal promontorio del castello e lungo i margini, superiore e inferiore, dai cordoni morenici che separano l'altopiano dalle valli del Torrente Sangone e del Fiume Dora Riparia

²² Definito dal PTR *l'ambito proprio della riqualificazione morfologica e funzionale dell'ambiente urbano, di ridisegno e ricucitura dei tessuti insediativi, di integrazioni tra funzioni complesse, residenziali, terziarie e produttive ...* (cfr. art. 14 N.d.A. del PTR) *ove la programmazione agricola assume una minore centralità rispetto ad obiettivi di rilocalizzazione residenziale e produttiva.*

²³ Riguarda (cfr. art. 8 delle N.d.A. del PTR) le aree connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura (...) superiore al 50%, quali fustaie, cedui di latifoglie varie (...). Si caratterizzano per qualità paesistica (...) e per accessibilità dal bacino di utenza (...).

²⁴ Oggetto di studio di Ecologia del paesaggio compreso tra le Analisi di compatibilità ambientale allegate agli elaborati propedeutici alla definizione del progetto preliminare del Piano.

²⁵ Fanno parte dell'Habitat umano gli ecosistemi antropici e semiantropici. (V. in dettaglio "Componente Paesaggio" in Analisi di compatibilità ambientale)

- Aree consolidate dense
- Nuove zone abitative con caratteri ambientali
- Nuove zone abitative semipermeabili
- Nuove zone abitative dense
- Spazi per attrezzature pubbliche

Apparato sussidiario

- Aree produttive consolidate artigianali
- Aree produttive di trasformazione e riordino
- Aree produttive artigianali di nuovo impianto
- Spazi per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi
- Infrastrutture
- Parcheggi
- Aree di arredo stradale
- Aree per impianti tecnologici con carattere ambientale
- Aree per impianti tecnologici

3.2 Habitat naturale²⁶:

Apparato stabilizzante

- Bosco misto di latifoglie
- Castagneti

Apparato defluente

- Corsi d'acqua

4. Agli elementi del paesaggio sopra elencati il PR-VG attribuisce finalità e condizioni normative di conservazione e/o trasformazione degli equilibri ecologici parametrati, in dettaglio e in complesso, nell'apposita Analisi allegata agli elaborati di PR-VG.
5. Il PR-VG assegna pertanto alle singole zone insediative dell'habitat umano, oltre agli attributi urbanistici e edilizi e clausole operative di intervento, anche l'obbligo del rimpiazzo della capacità biologica territoriale modificata attraverso l'impianto di neoecosistemi vegetali, arborei e/o arbustivi; ciò in base ai parametri e alle corrispondenze definite, zona per zona, nei successivi articoli.

²⁶ Fanno parte dell'Habitat naturale gli ecosistemi naturali ove il ruolo gestionale dell'uomo rispetta le leggi proprie di quegli ecosistemi. Non si può parlare in questo caso di antropizzazione poiché non si tratta di trasformazioni agricole o insediative specifiche e permanenti. (V. in dettaglio "Componente Paesaggio" in Analisi di compatibilità ambientale).

TITOLO IV – HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO

CAPO I – ZONE NORMATIVE RESIDENZIALI

Art. 18 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE NORMATIVE RESIDENZIALI

A) CLASSI DI DESTINAZIONE

1. Il PR-VG individua, in rapporto alle caratteristiche prevalentemente abitative del territorio comunale utilizzate per residenza di tipo permanente o temporaneo, le zone normative più avanti disciplinate, comprese nei seguenti ambiti:
 - Centro storico e Borgate
 - Espansioni residenziali recenti
 - Aree di nuovo insediamento
2. **Immobili compresi nel Centro storico e nelle Borgate**
 - 2.1 Il tessuto del centro storico è caratterizzato da un processo, ancora in corso, di riqualificazione dei fabbricati di originario (e prevalente) impianto rurale, in edifici a (prevalente) destinazione residenziale, intendendo in questa accezione, oltre alle abitazioni, anche gli usi e i servizi compatibili con l'abitare, quali le attività terziarie in genere e l'artigianato di servizio alla casa e alla persona specificato nella Tabella allegata.
 - 2.2 Il Centro storico di Reano, oltre al carattere propriamente residenziale, svolge, in ragione della flessibilità distributiva del tipo edilizio a corte che consente vari gradi di compresenza tra funzione abitativa e attività diverse sotto specificate, un ruolo polare rispetto alle seguenti funzioni:
 - a) terziarie: direttive, amministrative, commerciali, professionali ecc;
 - b) servizi turistici, quali locande e pensioni;
 - c) attività ricreative e culturali, servizi collettivi pubblici e privati riferibili per tipologia di servizio alle attrezzature indicate all'art. 21 della l.u.r. 56/77.
 - d) formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni terziarie e micro-artigianali di produzioni tipiche che svolgono un servizio diretto alla casa, alla persona e al turismo;
 - 2.3 Non sono ammesse:
 - e) attività artigianali di produzione o di servizio alle attività produttive e ai trasporti
 - f) attività terziario ricettive che possono ingenerare molestia alla caratteristica quiete del tessuto residenziale di Reano, specie in rapporto al rumore e alla sosta di veicoli nella trama viaria pubblica.
 - 2.4 L'inserimento delle attività suesposte, diverse dall'abitazione, richiede la preliminare dimostrazione della compatibilità ambientale ed ecologica all'insediamento. Esse sono:
 - a) per le attività micro-artigianali (anche comprendente l'abitazione del conduttore): assenza di fonti di inquinamento dell'aria in rapporto alle emissioni nell'ambiente di fumi e/o odori sgradevoli, del soprassuolo e del sottosuolo in rapporto agli smaltimenti dei reflui e dei rifiuti urbani, alla produzione di campi elettromagnetici (elettrosmog). È vietato l'uso degli spazi aperti (es. cortili) per qualunque forma di deposito di materiali: di riserva, di recupero, di semilavorati o dei prodotti della produzione: Gli spazi aperti infatti risultare e rimanere pienamente disponibili per i servizi urbanistici dell'insediamento, quali parcheggi, aree verdi, spazi per la circolazione e la sosta. È vietato indurre la sosta dei mezzi collegati all'attività nelle vie pubbliche.
 - b) nel caso di insediamento composito di attività e abitanti, già insediati o da insediare in aggiunta alla eventuale unità abitativa del conduttore: oltre alle verifiche di compatibilità di cui in a) si richiede la presentazione di atto di assenso all'insediamento da parte delle persone già residenti nel/negli immobili compresi nella corte o nei fabbricati adiacenti, nel caso di diversa tipologia, nonché di definizione delle reciproche servitù per l'uso degli spazi comuni.
 - 2.5 Sono comunque vietate le attività dichiarate insalubri di 1° categoria;

- 2.6 Verifiche di compatibilità, atti di assenso e/o di obbligazione subordinano il rilascio del titolo abilitativo e vengono integrati al permesso di costruzione assieme ad eventuali ulteriori obblighi attinenti alla formazione di opere di urbanizzazione, di mitigazione e/o di compensazione ambientale, a norma e con le procedure dell'art 49 della l.r. 56/77.
- 2.7 Nel caso di riaggregazione di corti (unità minime di intervento) ovvero di insediamento di più funzioni (terziarie, turistico ricettive, di ristorazione, sociali e collettive ecc) in presenza di abitanti insediati o da insediare, gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati a Piano di Recupero (Art. 43) e/o a comparto edificatorio (art. 46) della l.r. 56/77
- 2.8 In sede autorizzativa (permesso di costruzione) il Comune stabilisce le condizioni di insediabilità sotto i profili indicati, sentito in merito il parere preventivo dell'ASL, applicando i disposti sul convenzionamento di cui all'art. 49 della l.r. 56/77 e gli standard urbanistici pubblici e privati. Il cambiamento di attività come dianzi autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative sopraindicate ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e di verifica di compatibilità.

3. Immobili compresi nelle espansioni residenziali recenti

- 3.1 Gli immobili compresi nelle espansioni residenziali recenti sono prevalentemente adibiti all'abitazione, permanente o temporanea. In genere detti immobili si giovano di caratteristiche ambientali quali vedute libere e spesso panoramiche, pertinenze ambientali in forma di giardini e orti, silenziosità, emissioni a basso o nullo impatto ambientale, presenza diffusa di urbanizzazioni: elementi tutti che caratterizzano l'attuale livello di qualità dell'abitare.
- 3.2 Sono pertanto compatibili con la destinazione abitativa e le peculiarità ambientali sopra descritte quelle attività terziarie e dell'artigianato di servizio che non contrastino con detta qualità e rispondano alle esigenze di tutela ambientale definite al precedente punto 2; non contrastino per dimensione e composizione architettonica con la misura e il decoro del tessuto edilizio, non determinino aggravio alle dotazioni urbanistiche preesistenti, con particolare riguardo ad un traffico di veicoli, merci, persone, molesto od eccessivo in rapporto alla rete viabile.
- 3.3 Alle predette condizioni di rispetto ambientale e urbanistico si ritengono compatibili con l'uso residenziale preminente:
- 3.3.1 le attività commerciali disciplinate dalla delibera di adeguamento della rete distributiva alla l.r. 28/99 e dalle presenti norme;
 - 3.3.2 attività terziarie professionali, finanziari, amministrative, direzionali;
 - 3.3.3 attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e per pubblici esercizi quali bar, ristoranti, mense, alberghi, ecc. che siano accessibili dalla rete viaria urbana principale nonché dotate di adeguate aree di sosta;
 - 3.3.4 attività artigianali di servizio alla persona e alla casa definite dalle presenti norme. Non sono ammesse attività dell'artigianato di produzione e di servizio ai trasporti e alle attività produttive.
 - 3.3.5 servizi alla circolazione quali impianti di distribuzione carburante, box auto e autorimesse pubbliche o private;
 - 3.3.6 attività connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile alle condizioni definite al precedente art. 2, 2° comma²⁷;
 - 3.3.7 attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.
- 3.4 Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino secondo le direttive enunciate al successivo art. 20. È vietato il deposito e/o l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.
- 3.5 Tutte le attività esistenti in contrasto con la destinazione residenziale che provochino

²⁷ Non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del PR-VG quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato

odori, polvere, rumori, debbono entro un anno dall'approvazione del PR-VG rimuovere tutte le cause che le rendono dannose per la residenza.

4. Immobili compresi nelle aree di nuovo insediamento

- 4.1 Gli Immobili compresi nelle aree di nuovo insediamento sono destinati all'abitazione e alla valorizzazione ambientale degli spazi privati in vista della realizzazione di un tessuto residenziale qualificato a carattere permanente o saltuario riservato al turismo ambientale. A tal fine i servizi terziari di tessuto vengono limitati alla creazione di locande e pensioni.

B) CLASSI DI INTERVENTO

1. In relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente ed a quelle ambientali delle nuove aree insediative il PR-VG definisce le seguenti tipologie di intervento:
- 1.1 Insediamenti urbani aventi carattere storico individuati a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77
- Complesso ambientale del castello
 - Centro storico
 - Borgate
- 1.2 Insediamenti residenziali esistenti
- r1 aree consolidate ambientali
 - r2 aree consolidate semipermeabili
 - r3 aree consolidate dense
 - r4 aree consolidate da SUE convenzionati o in esecuzione
- 1.3 Nuove zone insediative
- R Zone residenziali di nuovo impianto
 - RA Zone residenziali ambientali

Art. 19 – INSEDIAMENTI STORICI

I. Norme di carattere generale

1. Il Centro storico di Reano è segnalato dal PTCP²⁸ tra i centri di rilevanza storico culturale di livello provinciale cui si applicano indirizzi e criteri normativi enunciati all'art. 7.2 delle relative norme di attuazione²⁹.
2. In relazione a detti criteri e indirizzi il PR-VG perimetra, a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77, il complesso ambientale e monumentale del Castello e gli insediamenti urbani di antico impianto aventi riconoscibile carattere storico, ambientale o semplicemente documentario. In particolare, in base al citato art. 24, e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
3. Per ogni edificio analizzato e codificato nelle apposite schede, il PR-VG, stabilisce la

²⁸ Reano non è segnalato negli elenchi del PTR che individuano i comuni dotati di Centri storici di grande (A) ovvero notevole (B) o media (C) rilevanza regionale. È invece individuato dal PTCP come Centro di rilevanza storico culturale di livello provinciale appartenente all'area 5. **Torinese e Piana del Po**, subarea 5.1 della **Valsangone**, ambito storico ambientale della **collina morenica**. Al pari dei centri di Villarbasse, Sangano, Trana, Giaveno e Coazze si configura con caratteri storico-ambientali di specifica identità culturale, sia in senso di tradizione storica, sia per configurazione del paesaggio

²⁹ PTCP Op. cit. - **art. 7.2 - Indirizzi generali**: I P.R.G. nell'individuare e normare i Centri Storici dovranno riferirsi alle risultanze contenute nelle Schede inserite nella relazione illustrativa con attenzione alle identità locali, riconoscibili sia come eredità culturale della tradizione sia in relazione ai valori espressi dalla configurazione contemporanea.

Art. 7.2 **Indirizzi di tutela dei caratteri urbanistici e architettonici emergenti**: I P.R.G. devono considerare e pianificare con attenzione gli specifici caratteri tipizzanti sia dell'architettura minore agropastorale sia del nucleo più antico dell'insediamento, con attenzione anche alla qualità e alla fragilità dei particolari costruttivi e alle pareti affrescate residue. **Per i centri storici dei comuni individuati come insediamenti turistici (...)** i P.R.G. devono attivare politiche urbanistiche di riqualificazione delle loro "periferie" contestualmente al restauro conservativo delle parti ancora valide dei nuclei più antichi e dei nuclei frazionari presenti sui rispettivi territori comunali. Per i centri di nuovo o recente impianto I P.R.G. devono garantire anche la tutela dei caratteri ambientali derivanti dai valori e dai connotanti propri della contemporaneità

competente disciplina finalizzata alla conservazione, risanamento e ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio edilizio d'impianto storico. In particolare precisa in cartografia, mediante apposita simbologia, gli immobili cui è applicabile la ristrutturazione edilizia con sostituzione definita dall'art. 3 lett. d) del DPR 380/01.

4. Castello, Centro storico e Borgate sono individuate come zone di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78 e degli artt. 12 e 41 bis della l.r. 56/77.
5. In considerazione delle caratteristiche d'impianto della tipologia edilizia a corte, che ha nel cortile il principale elemento distributore e il fulcro di riferimento dello spazio esterno degli edifici e manufatti componenti non è consentita la suddivisione dei cortili mediante recinzioni di qualunque tipo.

II. Complesso ambientale del Castello

1. Riguarda il complesso edilizio e le aree di pertinenza ambientale costituite dal parco storico e dal viale di accesso, che viene denominato Castello di Reano e occupa il crinale e il promontorio che si insinua entro l'unità di paesaggio della conca morenica. Il PR-VG ne individua il particolare valore storico ed ambientale, ai fini dell'art. 24 della L.r. 56/77 comma 1 sub. 1).
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo tanto per il complesso edilizio che per il parco e viale di accesso. Detti interventi vengono sottoposti a preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni architettonici e, per quanto di competenza ambientale, alla Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

III. Centro storico e Borgate

A. Delimitazioni

1. Riguarda gli insediamenti antichi addossati al Castello (Centro storico) o diffusi sul territorio a presidio delle attività agricole e forestali (Borgate). Le norme illustrate in appresso si applicano come previsto dal PTCP anche al complesso edilizio e ambientale denominato "Palazzo" posto a lato della via Borgata Rivata.
2. Nelle tavv. 4.2 e 5.2, allegate al Fascicolo delle schede di edificio, sono stati perimetrati gli ambiti edificati riconducibili alle tipologie d'impianto urbanistico: 'edifici a corte' e "edifici isolati" con relative aree di pertinenza. Non è stata delimitata, ma appare evidenziata per risulta, l'edificazione a 'trama continua disposta in linea'. Tali tipologie d'impianto edilizio costituiscono unità edificatorie di riferimento per assicurare le caratteristiche di coerenza morfologica e compositiva degli interventi.

B. Tipi di intervento

1. Nelle tav. 4.1 e 5.1 il PR-VG individua, con riferimento agli ambiti, alle unità di intervento e ai singoli immobili delimitati nelle predette tavv. 4.2 e 5.2, i seguenti tipi di intervento conservativo³⁰ del tessuto edilizio storico:

1.1 RECUPERO FILOLOGICO

- 1.1.1 Riguarda gli immobili, edifici ed aree di pertinenza, individuati nelle tavv. 4.1 e 5.1, in scala 1:1.000, con le seguenti lettere:

- a - Edifici di interesse storico-artistico soggetti a vincolo del D.lgs 42/2004³¹;
- b - Edifici di interesse storico-ambientale soggetti a vincolo del D.lgs 42/2004;
- x - Elementi puntuali da tutelare (portali, porticati, ecc.).

³⁰ Nel termine "conservativo" si intendono contemplate tutte le modalità di intervento edilizio, dalla semplice manutenzione alla demolizione con fedele ricostruzione prevista dal DPR 380/01, applicata agli edifici secondo un criterio gerarchico dipendente dalla importanza documentaria dell'edificio e/o del manufatto e/o degli elementi costruttivi che lo compongono accertata dal PR-VG o da vigenti leggi di tutela

³¹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28

1.1.2 La verifica di compatibilità dei tipi e delle modalità di intervento richieste dai concessionari al fine del restauro degli immobili sono subordinate al parere della Soprintendenza e dell'Ufficio Regionale rispettivamente competenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal PR-VG. per le aree in cui gli edifici ricadono.

1.2 RECUPERO ARCHITETTONICO

1.2.1 Riguarda gli immobili, edifici ed aree di pertinenza, individuati nella tav. 4.1 di PR-VG con la lett. c) aventi caratteristiche storico/artistico/ambientali come definite all'art. 24 punto 1 della L.r. 56/77. Più precisamente:

- casa Borra sita in via Roma 11,
- villa Foggini sita in via della Nombarda 9.

1.2.2 Gli interventi di conservazione di detti immobili sono limitati al restauro e risanamento conservativo con riferimento ai seguenti criteri operativi:

A. Componenti strutturali

- a) - impiego di tecnologie atte a conservare gli orizzontamenti lignei di pregio e quelli voltati;
- b) - l'impiego di tecniche atte a ricostruire gli orizzontamenti lignei e le volte dei locali principali secondo gli andamenti preesistenti;
- c) - è consentita la suddivisione delle volte con tramezzature nel solo caso di volte a botte con elementi separatori disposti normalmente all'asse delle volte stesse;
- d) - murature coerenti con gli elementi costitutivi originari: pietrame, cotto in vista, cotto rivestito da intonaco, altri materiali di cui può essere documentata la sussistenza originaria;
- e) - e' ammesso il consolidamento strutturale.

B Coperture

- a) in pietra in tutti i casi ove risulta preesistente;
- b) in coppi vecchi almeno per la parte in vista (ogni altro tipo di cotto e di elemento di copertura essendo esclusi) in tutti gli altri casi.

C. Elementi morfologici costitutivi

- a) rispetto della tipologia strutturale originaria (a lavori ultimati dovrà risultare evidente l'impianto dei muri di spina e d'ambito aventi, o che avevano, funzione portante);
- b) rispetto della forma dei loggiati in muratura; nel caso di tamponamento questo dovrà essere eseguito a partire dal filo interno dei manufatti, lasciando ben evidente l'andamento dei ritzi e delle arcate; la luce dei loggiati dovrà essere vetrata almeno per tutta la parte soprastante agli eventuali parapetti;
- c) ripristino o ripetizione dei ballatoi dei fronti solari aventi assito, ritzi di collegamento e parapetti in legno. Lo sporto del ballatoio va uniformato ai tipi preesistenti e non deve essere spinto oltre la proiezione della copertura. I ballatoi non possono essere tamponati;
- d) cura dei prospetti principali su via e sulle parti comuni con controllo dimensionale delle bucaure di facciata da riferire agli schemi compositivi originari; conservazione dei muri prevalentemente ciechi con formazione di piccole aperture limitate alla aerazione dei locali igienici e delle cucine.

D. Materiali in finitura

- a) impiego in generale di materiali di finitura esterna coerenti e/o assimilabili agli elementi costitutivi originari in prevalenza costituiti da murature in pietrame e/o mattoni con rivestimenti ad intonaco di calce;
- b) le murature portanti, esterne e interne andranno deumidificate mediante impiego di materiali e tecniche idonee (elettriche e magnetiche, intonaci macroporosi, barriere chimiche ecc.) ponendo attenzione nella scelta alla necessità di salvaguardare eventuali rivestimenti decorativi e/o affreschi;
- c) le tinte per esterni dovranno essere traspiranti (silicati) con divieto d'impiego di materiali sintetici e plastici;
- d) fatto salvo l'impiego di elementi costruttivi naturali lasciati a vista (mattoni, pietra) i rivestimenti saranno in genere intonacati, essendo vietato l'impiego di piastrelle (gres, cotti, mosaici e quant'altro);
- e) i serramenti, ivi compresi i portoncini ed i portoni carrai, saranno in legno; l'oscuramento verrà realizzato con ante interne (scuri) o esterne (gelosie) con divieto assoluto di impiego di tapparelle avvolgibili;

- f) le canalizzazioni esterne saranno in rame
- g) l'eventuale apparato decorativo esterno va restaurato.

1.3 RECUPERO MORFOLOGICO

1.3.1 Riguarda gli edifici individuati nelle tavv. 4.1 e 5.1 di PR-VG con lett. d) in quanto dotati – indipendentemente dallo stato di conservazione – di elementi morfologici caratterizzanti riferiti o riferibili a quelli tutelati al precedente punto 3. 2.

1.3.2 Detti elementi documentati con apposito rilievo dello stato di fatto hanno valore di vincoli compositivi per la compilazione dei progetti edilizi. Essi riguardano essenzialmente:

- a) la conservazione della tipologia costruttiva della pilastrata in mattoni, delle travature di collegamento ad arcate e/o in legno anche laddove è previsto il recupero dei manufatti accessori di originario uso rurale;
- b) la messa in evidenza delle forme tipiche dell'apparato sovrastrutturale con restauro di quello decorativo, ove sussistente;
- c) l'impiego di materiali di finitura e di copertura coerenti con il contesto ambientale circostante e compatibili con i materiali originariamente impiegati nella realizzazione dei manufatti;
- d) il rispetto dell'impianto distributivo proprio della tipologia d'insediamento. In particolare, negli edifici a corte è ammessa la realizzazione di nuove scale in volume proprio purché accessibili solo dal cortile;
- e) non è consentito aprire ingressi su via, alternativi o additivi rispetto a quelli esistenti o ricavabili nei cortili, salvo che per il tipo edilizio d'intaso, avente unico prospetto affacciato su via.

1.4 RECUPERO EDILIZIO

1.4.1 Riguarda gli edifici individuati con lett. e) nelle tavv. 4.1 e 5.1 di PR-VG. Essi risultano essere in tutto o in parte privi di elementi morfologici esteriori (loggiate, ballatoi lignei, decorazioni di facciata, impiego di materiali lapidei nelle murature, coperture e finiture) ed interiori (orizzontamenti voltati o lignei) caratterizzanti.

1.4.2 Gli interventi conservativi di PR-VG sono limitati all'impianto edilizio in quanto componente della edificazione a trama continua e/o del tessuto edilizio a corte od ancora quale elemento matrice della trama viaria antica.

1.4.3 Detti interventi sono volti ad assicurare altresì il mantenimento dell'uniformità ambientale attraverso il controllo compositivo degli aspetti appariscenti: ricorrenza delle linee di colmo e di gronda; ricorrenza delle bucatore finestrate e relative dimensioni che non potranno essere superiori a quelle tradizionali; materiali impiegati per le coperture (cotti, con esclusione delle marsigliesi) e per murature e rivestimento (cotto ed intonaco); impianto distributivo coerente con il tipo edilizio matrice; divieto di formare sporti su via (balconi isolati, bovindi, pensiline, ecc.). E' ammesso il recupero di tutti i manufatti di uso accessorio individuati in cartografia con apposito retino; è altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per l'inserimento della scala in locale coperto e/o chiuso.

1.5 RINNOVO INCOERENTE CON IL TIPO EDILIZIO ORIGINARIO

1.5.1 Riguardano gli edifici (o porzioni di essi) individuati nelle tavv. 4.1 e 5.1 di PR-VG con lett. f) ove si è verificata l'alterazione sostanziale delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie: occlusione di loggiate sottotetto; alterazione degli orizzontamenti e dell'impostazione distributiva e funzionale con riguardo agli accessi ed alla posizione delle scale; modifica del taglio e della posizione delle aperture finestrate e dei tipi di copertura, ecc.

1.5.2 Sugli immobili in argomento sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.r. 56/77, nonché gli adattamenti interni necessitati dalle esigenze dell'uso.

1.5.3 “La Variante parziale n.1 individua al Cap. 3, §1 punto 1.2.1 della sua Relazione Tecnica un fabbricato di recente costruzione, in contrasto tipologico con il tessuto del centro storico per il quale è ammesso l'intervento di demolizione, ricostruzione con ampliamento disciplinato all'art. 20, lett. B, comma 8, lett. I) delle presenti Norme. Il progetto nella sua articolazione e composizione dovrà armonizzarsi con le tipologie edilizie

ricorrenti del Centro storico e impiegare materiali di finitura coerenti con quelli elencati al punto 1.2 lett. D del medesimo articolo.”

1.6 INTERVENTI SU EDIFICI RECUPERATI

1.6.1 Riguardano gli immobili o parti componenti individuati in tav. 4.1 e 5.1 con lett. g) che sono stati recuperati in base alla normativa di PRGC.

1.6.2 Sugli immobili così classificati sono ammessi gli interventi di carattere manutentivo e conservativo definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché gli adattamenti interni necessitati dalle esigenze dell'uso.

1.7 INTERVENTI DI RECUPERO IN CORSO

1.7.1 Per gli edifici interessati sono fatte salve le concessioni e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune in base alla normativa del vigente PRG. Su detti edifici e' altresì consentita l'esecuzione degli interventi disciplinati al precedente punto 1.6.2.

1.8 RECUPERO URBANISTICO DIFFERITO

1.8.1 Riguardano le porzioni del centro storico e delle borgate ove permangono, interessanti in tutto o in parte immobili a destinazione rurale di vecchio impianto, funzioni agricole produttive e/o di allevamento domestico ancora attive.

1.8.2 Il PR-VG ammette la permanenza delle funzioni rurali in atto fino alla loro spontanea disattivazione. Esso disciplina inoltre il riuso degli immobili disattivati tanto nel caso di rilascio dell'attività quanto nel caso di trasferimento delle unità aziendali nei corpi extraurbani.

1.8.3 Fino al verificarsi della suddetta trasformazione sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché l'ampliamento delle porzioni abitate degli edifici esistenti, nella misura necessaria alla dotazione di adeguati servizi igienici, idonei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione, da attuarsi in contiguità alle parti abitate, nell'ambito della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti.

1.8.4 Gli ampliamenti in oggetto dovranno interessare un numero definito di campate pilastrate e non potranno comportare di norma un aumento del volume abitato esistente superiore al 30% con un massimo di 200 mc. (con quota minima comunque concessa nei limiti geometrici e di sagoma dianzi detti di 150 mc.) né essere realizzati con numero di piani superiore a quelli preesistenti.

1.8.5 Sono ammessi gli interventi manutentivi delle pertinenze tecniche ed i modesti ampliamenti (comunque non eccedenti il 20% delle superfici utili preesistenti) ma è in ogni caso vietato l'allevamento di suini e sanati se non a carattere familiare, salvo e impregiudicato ogni provvedimento amministrativo, assunto anche in sede autorizzativa di opere edilizie, per l'applicazione di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica nonché dell'igiene dell'abitato.

1.8.6 Il recupero degli immobili oggetto della presente classificazione per gli usi propri consentiti dal PR-VG comporta il totale rilascio delle attività attinenti alla conduzione rurale.

1.8.7 Tale recupero e' subordinato alla redazione di Piano di recupero (PdR) a norma del precedente art. 7, 11° comma delle presenti norme con l'applicazione dei seguenti ulteriori criteri operativi e di intervento:

- a) Il volume reimpiegato in complesso per le destinazioni ammesse dal PR-VG in applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. non ecceda la misura definita dalla sommatoria di quello preesistente a destinazione abitativa e del 50% di quello sotteso dai fabbricati pertinenziali documentati nelle Tavv. 4.1 e 5.1. Per volume reimpiegato si intende quello fuori terra documentato con apposito rilievo planovolumetrico dello stato di fatto e compreso tra il piano di campagna circostante ai fabbricati ed il piano congiungente le linee di imposta delle coperture per i tetti a due o più falde, ovvero la linea di imposta più bassa per i tetti ad una sola pendenza;
- b) venga conservata, o riproposta, la tipologia edilizia a corte applicandosi per le nuove costruzioni le norme di tutela dei confinanti definite dal Codice Civile”;

- c) vengano esclusi per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte principale illuminato: nord, nord-est, nord-ovest";

1.9 EDIFICI A TERMINE

1.9.1 Sono gli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano 4.1 e 5.1 che sono privi di valore storico, in precarie condizioni manutentive, disabitati, la cui rimozione consente di migliorare la percorribilità delle strade e l'accessibilità' nonché di agevolare il recupero, riordino, e trasformazione dei complessi circostanti di interesse storico - ambientale.

1.9.2 Sono ammesse le sole opere di presidio a protezione della pubblica incolumità e quelle di manutenzione ordinaria nei casi di soprastante vincolo di viabilità, la manutenzione ordinaria e straordinaria negli altri casi.

C. Procedure e vincoli di intervento

1. Gli interventi disciplinati nelle tavole 4.1 e 5.1 del PR-VG vengono di norma autorizzati con procedure diretta, singola o di comparto o, per quanto detto più avanti, mediante Piano di Recupero.
2. Lo stato di scomposizione fondiaria e di parcellizzazione della proprietà richiede, specie nel caso di intervento diretto su complessi edilizi a tipologia unitaria, l'assunzione di regole compositive comuni tese ad assicurare coerenza formale, fisica, temporale e pratica delle opere edilizie eseguite distintamente nello spazio e nel tempo. A tale fine il PR-VG individua:
 - a) gli edifici 'a corte'
 - b) gli edifici a trama continua aggregati 'in linea'
 - c) i fronti aventi composizione unitaria
 - d) gli spazi e i componenti edilizi aventi funzione distributiva a più unità immobiliari.
3. Gli immobili compresi in ciascuna corte o appartenenti ad ogni singola cortina vanno recuperati in modo coordinato e/o secondo criteri unitari.
4. Nel caso di imprecisa delimitazione tra due unità tipologiche di riferimento, l'adeguamento degli interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del PR-VG non costituisce variante di questo e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità si applicano i tipi di intervento già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa.
5. L'entità' ed il tipo degli interventi previsti dal PR-VG costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore.
6. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi (o non) contestualmente agli interventi richiesti.
7. Nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle indicate dal Piano, ciò potrà avvenire, senza costituire variante al PR-VG solo nel caso della tipologia 'a corte' e con ricorso alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.d.R., P.P.) alle seguenti condizioni:
 - venga mantenuto lo schema funzione del tipo edilizio preesistente;
 - vengano esclusi, per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord-est, nord-ovest;
 - non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, superfici coperte e n. piani previsti dal progetto di Piano;
 - i manufatti accessori distinto in ogni punto almeno mt. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; ovvero formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90', se angolati. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal PR-VG e la loro altezza, se demoliti non ecceda quella preesistente;
 - non vengano mutate, per qualità e proporzione, le destinazioni d'uso previste dal PR-VG
 - il S.U.E. (P.d.R. o P.P.) sia sottoposto al parere della Commissione regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.r. 56/77 e s.m.i.
8. Le previsioni del PR-VG riguardanti edifici per cui e' prescritta l'unitarietà' dei fronti continui e

quelli la cui attuazione richiede la deduzione di servitù preesistenti vanno di norma perseguite mediante l'istituzione di comparto di cui all'art. 46 della L.r. 56/77 o mediante strumenti urbanistici esecutivi.

9. E' altresì ammesso l'intervento singolo diretto ove agli atti tecnico-progettuale, oggetto della domanda, sia allegata, ove ricorrano reciproche servitù o vincoli derivanti dall'applicazione del Codice Civile, la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati.
10. Per garantire l'unitarietà degli interventi di cui al precedente 2° comma e/o la deduzione di servitù preesistenti, il Comune può subordinare l'intervento di recupero a quello/i più proprio/i dei seguenti strumenti ed atti:
 - l'istituzione di comparto a mente dell'art. 46 della L.r. 56/77;
 - la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati, allegata agli atti tecnico-progettuale della domanda di permesso di costruzione, nel caso di reciproche servitù o di vincoli derivanti dall'applicazione del Codice Civile;
 - la redazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo interessati con loro esplicita dichiarazione ed attenersi in caso di edificazione;
 - la definizione da parte del Comune, fra le condizioni apposte al permesso di costruzione dei vincoli morfologici da rispettare per l'inserimento degli interventi richiesti nel contesto edilizio ed ambientale circostante. Sono vincoli morfologici quelli relativi alla ricorrenza dell'imposta degli edifici, delle quote di colmo e di gronda delle coperture, la partitura e la dimensione delle finestrate, le caratteristiche dell'apparato sovrastrutturale (ballatoi, loggiati), l'impiego dei materiali di copertura e delle finiture.
11. A norma dell'art. 49 della L.r. 56/77 i permessi di costruzione riguardanti casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere subordinate in base al citato art. 49 della L.r. 56/77 alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.
12. Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal PR-VG con apposita indicazione cartografica sono ammesse, oltre alla conservazione della funzione - accessoria o di servizio - preesistente all'epoca di adozione delle presenti norme (ricovero attrezzi, mezzi meccanici, depositi, luoghi di sgombero con esclusione di relitti, dei rottami e delle macerie) le destinazioni strettamente compatibili con la destinazione principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati. In particolare:
 - 12.1 *nel caso di destinazione abitativa*

sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; atelier per arti e professioni; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate.
 - 12.2 *nel caso di destinazioni terziarie*

di tipo commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi, ecc. sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste in quanto ad odori o rumori prodotti; ne' comportanti l'uso per deposito continuativo o saltuario, degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.
 - 12.3 *nel caso di destinazioni artigianali di servizio*³²

sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi, gli uffici e le altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività con esclusione dell'abitazione anche se di custodia.
13. Hanno diritto d'uso degli immobili accessori, come definiti dal PR-VG e per le destinazioni soprastabilite, gli abitanti residenti negli edifici di abitazione compresi nelle rispettive unità di intervento, ovvero i conduttori delle attività terziarie e/o artigianali insediate in immobili a destinazione d'uso propria che ubicano in detti accessori funzioni strettamente integrate all'attività principale. Le limitazioni d'uso di cui al presente comma sono riportate negli atti

³² V. la classificazione contenuta nella tabella allegata in calce alle presenti norme.

autorizzativi ed accettate dal concessionario unitamente alle sanzioni ivi stabilite per l'inosservanza, salva ed impregiudicata ogni sanzione penale ed amministrativa a norma di legge.

14. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PR-VG cartograficamente definiti nelle tavv. 4.1 e 5.1 di PR-VG valgono le seguenti disposizioni:
- a) allineamento di quota:
 - al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio della concessione vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrate, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto;
 - b) allineamento di fronti:
 - il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal PR-VG possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione;
 - c) sagoma definita:
 - indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.
 - d) numero piani fuori terra definiti:
 - indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita. Si precisa inoltre che:
 - gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali in cartografia non risulta indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti alla esecuzione delle opere.
 - gli edifici accessori esistenti o previsti non potranno avere più di due piani fuori terra.
 - i locali sottotetto degli edifici di abitazione potranno essere utilizzati nei limiti stabiliti al precedente art. 10 punto 3 lett. a). L'utilizzo rimane comunque subordinato al giudizio del Comune che lo autorizza nel solo caso in cui ciò sia reso possibile dalle geometrie preesistenti e dall'applicazione delle presenti norme nonché della conservazione delle caratteristiche storico documentarie dell'edificio e del contesto edilizio circostante. La compatibilità è accertata dalla C.I.E. con parere motivato, e per gli edifici tutelati o segnalati dal PR-VG a norma dell'art. 24 punto 1 della L.r. 56/77 dalle competenti Soprintendenze regionali. Quelli ricavati negli immobili accessori saranno adibiti alla sola manutenzione della copertura.
 - e) altezza degli edifici:
 - l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.r. 56/77, anche in associazione della grossatura di manica, sarà di norma equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di permesso di costruzione;
 - l'altezza degli edifici a sagoma prescritta vengono fissate dalla C.I.E. in sede di permesso di costruzione o dagli strumenti urbanistici esecutivi;
 - l'altezza degli immobili accessori dovrà di norma corrispondere ad opere avvenute, alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui, ma in nessun caso potranno sovrastarli. L'altezza delle tettoie che vengono fatte oggetto di interventi di conservazione è definita dal Comune, sentita la C.I.E. nel rispetto del cod. civ. e dei criteri altimetrici dianzi esposti.
 - f) altezza dei locali:
 - In applicazione del D.M. 5.7.1975 gli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, ovvero il recupero ad uso abitativo di locali non precedentemente adibiti ad abitazione (tettoie, travate o altro), l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle

operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente. I locali ad uso commerciale, se situati al piano terreno debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto e' a volta si misura all'intradosso della volta; l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2; per eventuali altri piani soprastanti al terreno si applicano i disposti del precedente capoverso.

g³³) “Ai sensi dell’art. 11, c. 3 del D.Lgs 115/2008 è ammessa l’installazione di impianti solari termici o fotovoltaici integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione, lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Tali interventi non sono ammessi negli immobili vincolati dal D.Lgs 42/2004”

D. Simbologia

1. Ad integrazione della disciplina di intervento nelle zone normative del centro storico e delle borgate si specifica che le definizioni cartografiche contenute nella tav. hanno il seguente contenuto rappresentativo:

- 1.1 tutti gli edifici principali o pertinenziali documentati nelle tavv. 4.1 e 5.1 ai quali risultano applicate le lettere di identificazione delle modalità operative di recupero illustrate nel presente comma e/o la simbologia dei tipi di intervento a retino continuo o tratteggiato, si intendono destinati agli usi principali definiti all'art. 18 delle presenti norme;
- 1.2 alla stessa definizione principale sono adibiti gli edifici identificati in cartografia con tipo di intervento a sagoma prescritta nuovi o di sostituzione;
- 1.3 i fabbricati individuati con due linee diagonali incrociate (in legenda: edifici con funzioni complementari) sono destinati alle esclusive funzioni accessorie disciplinate al precedente punto 44 **12** del presente articolo;
- 1.4 i fabbricati individuati id c.s. con una sola linea diagonale sono destinati esclusivamente ad uso di autorimessa per un solo piano f.t. qualunque sia l'altezza del manufatto preesistente purché superiore o eguale a mt. 2,50 in gronda. Per altezze inferiori è ammesso il solo reimpiego per usi di deposito e sgombero;
- 1.5 tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e funzionali delle zone normative di impianto storico si ammette, tanto per la conservazione come per il nuovo insediamento di attività consentite a norma del precedente art. 18, la suddivisione degli usi per piani intendendosi quello terreno di norma riservato ad attività e quello/quelli superiore/i riservato/i preferenzialmente a residenza, ovvero a funzioni terziarie aventi schemi distributivi compatibili con l'impianto edilizio preesistente.

³³ Norma integrata dalla Variante parziale n.1 al PRGC vigente

Art. 20 – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (r)

A. CLASSIFICAZIONE

1. Il PR-VG, con riferimento alle analisi di ecologia del paesaggio, suddivide il tessuto edilizio consolidato in base alla caratterizzazione ambientale connessa alla quantità di superficie permeabile e di copertura vegetale, arborea e arbustiva, di ciascuno dei lotti componenti³⁴. Sulla scorta della ricognizione storica e di detto criterio il PR-VG individua i seguenti tipi di tessuto:

r1 aree consolidate con caratteristiche ambientali
r2 aree consolidate semipermeabili
r3 aree consolidate dense
r4 abitativo consolidato da SUE convenzionati o in esecuzione

2. consentendo di realizzare quelle contenute integrazioni volumetriche volte al miglioramento dello standard abitativo delle famiglie. Le integrazioni volumetriche ammesse dovranno tenere conto delle caratteristiche ambientali dell'area di riferimento limitando al massimo la compromissione del suolo permeabile e vegetato dei singoli lotti e provvedendo ad armonizzare le addizioni volumetriche con i fabbricati preesistenti mediante la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con particolare riguardo per i prospetti e le vedute che vengono modificate.
3. Il Comune, per ragioni di decoro dell'ambiente urbano, si riserva la facoltà di fissare vincoli e prescrizioni compositive caso per caso e di rifiutare motivatamente il rilascio del permesso di costruzione, nel caso di mancata armonizzazione del fabbricato in ampliamento con quello preesistente.
4. Gli interventi di trasformazione edilizia e del suolo vanno accompagnati con interventi ambientali compensativi espressi dalla piantagione in piena terra di un albero di alto fusto ogni 25 mq di SUL in ampliamento. La dimensione della aiola per la piantagione (i.e. la quantità di superficie in piena terra riservata a detta piantagione) varia in rapporto inverso alla densità edilizia delle zone sopra elencate.
5. In sede di applicazione del progetto preliminare di PR-VG i valori di permeabilità e di copertura vegetale del suolo, indicati nei successivi articoli, hanno valore obbiettivo non prescrittivo, poiché rappresentando valori medi di zona possono non essere rappresentativi, per difetto o per eccesso, dei rapporti tra parte costruita, parte impermeabilizzata da pavimentazioni impermeabili, parte di superfici drenanti e parti vegetate in piena terra.
6. In ogni caso il PR-VG chiede che essi vengano debitamente documentati in planimetria, nel caso di intervento di adattamento – trasformazione dei fabbricati esistenti; ciò, sia per consentire al Comune di verificare il contenimento all'essenziale del suolo da essi edificato e/o impermeabilizzato, sia per procedere all'affinamento dei parametri di controllo relativi ai rapporti tra spazi costruiti e spazi aperti e, in questi, del contingente riservato al verde privato: arborato, arbustato, a prato o a coltivo di carattere familiare (orti), a cui il Piano correla i valori obbiettivo di equilibrio ecologico dei tessuti edificati³⁵.

B. GENERALITÀ

1. Gli insediamenti consolidati (r1, r2, r3) riguardano il tessuto edificato del comune formato in epoca recente con prevalente destinazione residenziale che non richiedono di norma interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica.

³⁴ La ricognizione analitica del tessuto edificato è stata effettuata con l'ausilio dell'Orto immagine digitale ricavata dal volo del 1998 eseguito dalla Compagnia Generale Riprese aeree (GCR) di Parma. La foto aerea consente di discernere le caratteristiche di tessuto non solo in base alle densità edilizie (i.e. quantità di spazi aperti assegnati a ciascun fabbricato o complesso di fabbricati) quanto piuttosto in ragione del rapporto tra costruito e aree verdi pertinenziali. Si è potuto pertanto suddividere il tessuto edificato in base al criterio semplificato di qualità ambientale data dal rapporto diretto tra quantità di copertura vegetale ed entità del costruito e rapporto inverso tra aree impermeabilizzate, edificate o non, e spazi pertinenziali a verde

³⁵ Sempre in via di prima applicazione per successivi affinamenti legati alla scala dell'intervento il PR-VG, tenuto conto degli accertamenti sulla copertura vegetale del suolo, come appare alla fotointerpretazione, fissa negli elaborati di ecologia del paesaggio i seguenti parametri di controllo della biopotenzialità dei tessuti edificati espressi in Mcal/mq/anno: urbanizzato denso = 0.25, urbanizzato rado = 0.40, urbanizzato con carattere ambientale = 0.60

2. Gli insediamenti in (r4) riguardano fabbricati in corso di realizzazione o non ancora costruiti ma già autorizzati avanti all'adozione delle presenti norme in applicazione della strumentazione urbanistica vigente sia in esecuzione di convenzioni che a seguito di concessioni o permessi di costruzione. Essi sono esclusivamente disciplinati dalle convenzioni stipulate con il Comune e dai titoli abilitativi all'edificazione per tutto il periodo della loro vigenza ai sensi di legge. Alla loro scadenza si applicano le previsioni e le norme del presente PR-VG.
3. Si intendono fatte salve e quindi prevalenti rispetto alle presenti norme le concessioni e/o i permessi di costruzione autorizzati dal Comune avanti alla adozione del presente PR-VG a condizione che esse non risultino scadute alla medesima data e i lavori siano stati avviati prima della approvazione dello strumento generale da parte della Regione Piemonte; in caso contrario, anche ai fini di una eventuale nuova procedura autorizzativa di intendono prevalere le previsioni del PR-VG.
4. Nelle aree di cui al il PR-VG propone il consolidamento dell'impianto edilizio e dei caratteri ambientali formati dai giardini di pertinenza e dalla vegetazione diffusa; inoltre prevede in alcuni settori una più efficace organizzazione urbanistica del tessuto e della qualità dell'ambiente attraverso il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti in parte, la organizzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano, la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
5. L'attuazione delle proposte di PR-VG per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, prevalentemente, per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di Piani esecutivi tecnici di opere pubbliche.
6. Il Comune può provvedere, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.U.R, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche a limitate variazioni dell'impianto della viabilità ed alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano. Le variazioni o le nuove previsioni a norma del presente comma non costituiscono variante del PR-VG e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
7. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, fatta eccezione per le legnaie. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde con piantagione di alberi e di arredo o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni, nelle misure indicate ai successivi commi.
8. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
 - c) manutenzioni e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari;
 - d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni anche in eccedenza ai volumi esistenti se in misura strettamente indispensabile;
 - f) le opere di cui alla lett. d) di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento degli stessi alla attività non abitativa ma con essa compatibile in base all'art. 18 delle presenti norme;
 - g) demolizione con ricostruzione di edifici già destinati ad abitazione in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque di UF. = 0,15 mq x mq e R.C. = 25%, H = 7,00;
 - h) variazione della destinazione d'uso che non comporti modifiche alla sagoma esterna degli edifici.
 - i) integrazione di manufatti a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, secondo quanto previsto ai punti 2, 3 e 4 dell'art. 23.
 - l) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari³⁶ che non comportino aumento del volume esistente già adibito ad usi residenziali superiore al 30%

³⁶ L'intervento di ampliamento e sopraelevazione disciplinato dalla presente lett. l) non è ammesso per i fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del PRG/83 e s.m.i., ne è ripetibile su quelli che ne hanno già beneficiato in applicazione delle norme del PRG medesimo

per un massimo di 200 m³, purché vengano asserviti appositi spazi di parcheggio, anche interno commisurati a 10 mq per abitante ogni 100 mc. di costruzione riferita all'intero edificio esistente e in ampliamento. Sono comunque ammessi 120 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione purché dotato di parcheggio nella medesima misura indicata al precedente comma. Nei casi di ampliamento suesposti altezza e rapporto di copertura non potranno superare i limiti di cui alla precedente lett. g)

- m) trasformazione ad uso abitativo, nei limiti di R.C. indicati alla precedente lett. g), delle pertinenze tecniche di edifici (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve o compositivamente coerenti con essa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti addizionati all'impianto originario dopo la data di approvazione del PRG/83.
9. La realizzazione delle opere individuate alle lett. d, f, g, h, i, l ed m è subordinata alla contestuale attuazione delle destinazioni d'uso stabilite dal PR-VG.
10. È ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sugli edifici ampliati in base ai disposti dell'art. 13 della legge 10/77 e/o art. 33 7 comma lett. e) della l.r. 56/77 in ragione della differenza fra la misura dell'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato e quello già effettuato. È altresì ammesso, con il medesimo criterio di conteggio definito al precedente capoverso, l'ampliamento una tantum di edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del PRG/83 contenenti porzioni di volume risultante condonato ai sensi di legge avanti alla approvazione della Variante strutturale n° 3 in misura non superiore a 150 mc.
11. Gli interventi di cui alle lett. d, f, g, l, m sono subordinati alla verifica di adeguatezza della dotazione dei parcheggi privati a norma della l. 122/89.

C. NORME SPECIFICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

1. In relazione agli interventi di consolidamento del tessuto edificato sopra specificato si stabiliscono le seguenti norme di conservazione dei caratteri ambientali:

2. Aree consolidate con caratteristiche ambientali (r1)

2.1. Si tratta di insediamenti a tipologia rada che presentano un rapporto di copertura medio di lotto, riferito ai soli fabbricati e rapportato all'insieme delle zone r1, dell'ordine di 1/8 della superficie fondiaria, con incidenza delle aree verdi vegetate dell'ordine del 40-50%. Gli spazi esterni sono in genere dotati di aree verdi curate a giardino non solo a carattere ornamentale ma quale attributo funzionale specifico della tipologia insediativa, con maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni e edificazione in genere curata.

2.2 Il PR-VG tutela il carattere ambientale di detta tipologia edilizia ammettendo la creazione di attrezzature di superficie funzionali alla qualità dell'abitare quali piscine, vasche d'acqua, pergolati, arredi di giardino, elementi di mediazione tra spazi interni ed esterni ecc. ove definiti da apposito progetto rispondente ai caratteri compositivi dell'arte dei giardini e con appropriato equilibrio tra aree vegetate (*valore obiettivo 60% con copertura arborea dell'ordine del 30% di SF*).

- 2.3 sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 7° 8° 9° e 10° comma della precedente voce B e inoltre, in aggiunta ai SUL in ampliamento:
- a) realizzazione di servizi di giardino, esterni o interni alle abitazioni, quali spogliatoio e servizio igienico doccia mq 10, a sussidio di eventuale impianto piscina;
- b) pergolati con copertura vegetale o con copertura in tessuto (orientativamente mq 30)
- b) capanno per gli impianti e per gli attrezzi mq 4, serra a carattere ornamentale e/o legnaia mq15. I manufatti accessori in a) e in b) dovranno essere realizzati in aderenza alle recinzioni ovvero in luogo tale da arrecare il minimo disturbo allo sviluppo del giardino.
- c) impianto di tennis con servizi annessi (mq10) solo quando il campo, rapportato alla dimensione regolamentare, rappresenta non più di 1/12 di SF.

3. Aree consolidate semipermeabili (r2)

- 3.1 Riguardano le porzioni delle aree residenziali edificate aventi tessitura più rada della

precedente e con presenza, nelle aree pertinenziali private, di arredo vegetale che limita l'impermeabilizzazione del lotto edificato. Il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni e la copertura vegetale (a prato e arbustiva con qualche esemplare di albero isolato) è superiore al 30% della S.F. La qualità edilizia è in genere più curata e si può osservare una maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni vegetati.

3.2 In tali aree il PR-VG prevede, al pari delle aree di tipo r1, il miglioramento del decoro ambientale urbano designato al precedente lett. B, 4° comma

3.3 Nel caso di intervento sulle aree esterne il PR-VG chiede di limitare allo stretto indispensabile la riduzione del grado di permeabilità del suolo preesistente (valore obiettivo 40%) mediante impiego di pavimentazioni drenanti e formazione di airole con piantagione di alberature ad alto fusto in misura indicata alla precedente lett. A, con airole dimensionate in ragione di mq 9 ad albero.

4. Aree consolidate dense (r3)

4.1 Sono le zone contenenti gli insediamenti residenziali formati generalmente in epoca recente che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica ove il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni è inferiore al 20-30% della superficie fondiaria, con o senza arredo vegetale. In esse costituisce finalità primaria la conservazione dei caratteri ambientali accertati dal PR-VG e pertanto:

- a) Gli interventi di sostituzione, ampliamento, recupero, variazione della destinazione d'uso, addizione di manufatti a destinazione accessoria disciplinati alla lett. B) possono essere ammessi solo se comportano la minima compromissione delle aree a giardino o caratterizzate da copertura arborea sviluppata;
- b) La modifica eventuale delle sagome edilizie esistenti o la formazione di nuove, nel caso di demolizione con ricostruzione, ovvero l'addizione di manufatti accessori non devono peggiorare le condizioni di veduta dei fabbricati confinanti e frontestanti ai prospetti principali dell'edificio in trasformazione, né alterare le sue caratteristiche architettoniche;
- c) Il rilascio del permesso di costruzione per opere che comportano l'aumento in misura superiore al 10% della copertura edilizia preesistente e/o delle superfici pavimentate è subordinato a progettazione unitaria, edilizia e degli spazi a verde pertinenziale, con chiara specificazione delle aree riservate alla vegetazione in piena terra.
- d) La formazione di eventuali percorsi pavimentati dev'essere eseguita con materiale drenante o semipermeabile.

5. Aree consolidate con SUE in corso (r4)

5.1 Riguardano le aree il cui impianto urbanistico e edilizio risulta preordinato da Piani esecutivi già convenzionati e la cui realizzazione è in avanzata fase attuativa.

5.2 Sugli edifici in corso di realizzazione sono ammessi gli interventi consentiti dalle vigenti disposizioni di legge; su quelli realizzati sono ammesse, per tutto il periodo di vigenza del PR-VG, le opere a carattere manutentivo previste alle lett. a) e b) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché le modifiche interne necessitate dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle destinazioni ammesse dal precedente art. 18, punto 3.

Art. 21 – NUOVE AREE RESIDENZIALI (R)

A. FINALITA'

1. Con il medesimo criterio di valutazione del tessuto esistente Il PR-VG disciplina la realizzazione delle aree residenziali di nuovo impianto in rapporto a queste principali finalità:
 - integrare il telaio portante della viabilità;
 - ricomporre il disegno urbano mediante la riconnessione delle sfrangiature insediative
 - irrobustire il telaio degli spazi pubblici, all'interno e all'esterno del centro storico, mediante il consolidamento del fuoco centrale dei servizi logistici³⁷ e l'integrazione a sistema del centro religioso e aggregativo della Borgata Rivata e di nuove aree verdi da attrezzare

³⁷ Municipio e attrezzature comuni, area del mercato ambulante e centro sportivo, parcheggio di attestamento, centro dei servizi terziario-commerciali.

a parco nel settore delle Marsere, a presidio del tessuto edilizio di nuova formazione e del suo disegno.

- realizzare nuove strutture residenziali e produttive, e relative infrastrutture, in base a criteri di compensazione ecologica riguardanti la contestuale formazione spazi di rinaturazione costituiti da neoeosistemi arborei e/o arbustivi con queste molteplici finalità:
 - a) fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari
 - b) rinaturazione di aree intercluse
 - c) fasce verdi tra differenti zone urbanistiche
 - d) barriere ecologiche per il contenimento di rumori e polveri
 - e) aree a verde pubblico o privato con contenuti naturalistici
 - f) recinzioni verdi
- formazione della viabilità e dei servizi secondo principi di perequazione urbanistica

B. CLASSIFICAZIONE E ATTUAZIONE

1. La classificazione delle aree di tipo (R) è riferita:

- 1.1 alle parti di territorio già urbanizzate ove la porosità del tessuto edilizio esistente ammette interventi di completamento in lotti residuali di suolo inedificato. Essi sono individuati nella Tabella di sintesi delle aree (R) mediante procedura diretta (PC = permesso di costruzione).
- 1.2 alle parti di territorio, già urbanizzate in parte o ancora da urbanizzare, in cui il completamento infrastrutturale e/o il nuovo impianto urbanistico sono preordinati da disegno unitario definito da strumento urbanistico esecutivo (SUE) e/o previo coordinamento progettuale definito al precedente art. 6.

2. In particolare il PR-VG stabilisce, mediante l'articolazione territoriale e ambientale delle densità edilizie designate nelle competenti Tabella di sintesi, le seguenti tipologie di insediamento residenziale:

- a) *completamento edilizio del tessuto edificato con caratteri ambientali*³⁸ (u.f.=0,135 mq/mq);
- b1) *completamento di lotti interclusi nel tessuto edificato semipermeabile*³⁹ (u.f.=0,135/0,165 mq/mq)

b2) completamento di lotti a coltivazioni erbacee interclusi o marginali al tessuto edificato (u.f.=0,095/0,155 mq/mq)⁴⁰

- c) Aree preordinate alla realizzazione del telaio viario e dei servizi⁴¹ mediante SUE (u.f.=0,165/0,175/0,215).

3. Tutte le aree di tipo R, di completamento e nuovo impianto, sono soggette a cessione a titolo gratuito al comune delle aree di sedime vincolate in cartografia per la realizzazione di infrastrutture (viabilità) e servizi (spazi pubblici) nella misura stabilita, area per area, nella Tabella di sintesi, fatta eccezione per l'area ~~R7~~⁴², R9, R10, R11, R13, ~~R15~~⁴³ e R20 per le quali la cessione riguarderà per intero i sedimi vincolati all'interno del perimetro soggetto a SUE. Pertanto, la trasformazione edilizia e urbanistica delle aree di tipo R è soggetta a convenzionamento, sia nell'ambito della procedura autorizzativa diretta (permesso di costruzione) con riferimento all'art. 49 della l.r. 56/77, sia nel caso di redazione preventiva di SUE a norma dell'art. 43 e seguenti della medesima legge.

4. Criteri, prescrizioni e modalità attuative sono definiti al precedente art. 5 e all'art. 6 laddove si renda necessaria l'attivazione del coordinamento progettuale tra unità di intervento per la definizione di vincoli di reciprocità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interessanti le unità di intervento medesime; la realizzazione del telaio infrastrutturale urbano; l'armonizzazione del tessuto edilizio con particolare riguardo a tipologie edilizie, forme architettoniche e natura dei materiali da impiegare.

³⁸ *Fatto salvo quanto definito dalla Variante n.1 di PRGC e dal successivo art. 36bis per specificate aree, esso riguarda le aree R1, R2, ~~R3~~, R4, R6, R23, R26; R7, R24; R25, **R30, R31, R32, R33 (Var.2).***

³⁹ Riguarda le aree R12, R14, R21, R22, ~~R27~~, **R31 (Var.2).**

⁴⁰ *Frase introdotta dalla variante Parziale n. 2 – scheda A2*

⁴¹ Riguarda le aree R8, R9, R10, R11, R13, **R15, R16; R16a, R16b, R16c, R16d (Var.2)**, R19, R20. In questa categoria va ascritta, per quanto riguarda la realizzazione del telaio stradale, anche l'area R7.

⁴² *Sigla abrogata dalla Variante parziale n. 1 al PRGC vigente*

⁴³ *Area abolita con la Variante Parziale n. 2 – Scheda CI*

5. Nel caso di articolazione delle unità di intervento (Ui) in subaree – o unità minime di intervento (Umi) – discendenti dalla definizione di apposito documento di coordinamento progettuale, approvato dal Comune in quanto rispondente alle stesse caratteristiche di organicità del SUE nella definizione dell'impianto urbanistico generale e nella individuazione degli spazi pubblici secondo le priorità da esso definite, è ammesso che la procedura attuativa indiretta preordinata da PEC possa essere sostituita dalla procedura attuativa diretta, singola o di comparto, subordinata a convenzione ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77. In tal caso la convenzione viene redatta con le stesse finalità, contenuti ed elaborati previsti per il SUE, integrata dagli elaborati necessari al rilascio del/dei permessi di costruzione.
6. Si richiamano le condizioni di flessibilità operativa (formazione del demanio delle aree per viabilità e servizi, articolazione delle unità di intervento, conservazione dei diritti edificatori nel caso di cessione anticipata degli spazi vincolati ecc.) riportati ai precedenti artt. 5,6 e 7:
7. In applicazione della normativa d'ambito di cui al precedente art. 5, si forniscono le seguenti delucidazioni:
 - 7.1 l'attuazione delle Unità di intervento (Ui) sarà di tipo unitario nel caso in cui le aree destinate alla viabilità e agli spazi pubblici, delimitate all'interno della U.i, risultino adeguate, sotto il profilo della fabbricabilità territoriale espressa dal prodotto $UT \times ST$, a saturare completamente l'edificabilità delle aree fondiarie espressa dal prodotto $UF \times SF$, in base ai parametri riportati nei Quadri sinottici.
 - 7.2 In difetto, dovendo il proponente dimostrare la titolarità di spazi per la viabilità e i servizi pubblici dimensionati in base ai rapporti indicati nella Tabella di Sintesi all'esterno della Ui, si può dare in caso che i PEC attuativi determinino interventi a mosaico: riguardanti oltre che le aree fondiarie, proprie dell'U.i in trasformazione, anche spazi per la viabilità e servizi esterni alle Ui medesime.
 - 7.3 Fatta salva la dimostrazione della adeguatezza degli standard urbanistici previsti dal PR-VG, la ulteriore dimostrazione della titolarità di aree per la viabilità e spazi pubblici in ragione delle percentuali definite, area per area, nella Tabella di Sintesi, è verificata dalla sommatoria dei sedimi (per viabilità e per servizi) indipendentemente dall'incidenza dell'uno o dell'altro tipo di area nella sommatoria medesima.
8. Nella definizione delle aree per spazi pubblici e per la viabilità da cedere al Comune hanno titolo di priorità:
 - le aree di sedime a ciò specificamente vincolate dal PR-VG all'interno delle unità di intervento;
 - gli spazi pubblici componenti il corridoio ecologico Sr12, Sr13, Sr15, Sr16
 - il corridoio viario compreso tra le aree R9, 10, 11 e 13 e il settore agricolo e boschivo confinante.
 - ulteriori priorità potranno essere definite dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche nell'ambito dei piani triennali di attuazione di dette opere.
9. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nella Tabella di sintesi e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici nonché dalle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme per l'organizzazione delle aree private: per queste ultime le indicazioni di quantità, specie, copertura e composizione arborea e arbustiva hanno contenuto ordinatorio, non prescrittivo, fino alla adozione del progetto definitivo del PR-VG.
10. In qualunque area di tipo R è ammessa la formazione dei contingenti di edilizia privata convenzionata previsti dall'art. 34 della l.r. 56/77. Il contingente di edilizia convenzionata può essere concentrato in singole aree, in misura superiore alla percentuale suddetta, fatto salvo il rispetto della proporzione in complesso.
11. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti come definiti al precedente art. 16 delle presenti Norme.

C. NORME SPECIFICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

1. Con riferimento alla classificazione dei tessuti edilizi esistenti operata in sede di analisi di

ecologia del paesaggio rispetto alle diverse caratteristiche ambientali del tessuto edilizio esistente e relative aree di pertinenza, il PR-VG stabilisce i seguenti indirizzi di progettazione ed esecuzione degli spazi aperti pertinenziali:

2. **Tessuto edilizio a carattere ambientale** (u.f.=0,135 mq/mq)

- 2.1 La copertura arborea⁴⁴ in piena terra, da inserire nei progetti edilizi e di sistemazione paesistica e ambientale andrà commisurata ad *almeno* il 30% degli spazi aperti, esterni ai fabbricati in progetto, mentre le superfici permeabili⁴⁵ riguarderanno *almeno* il 50% della superficie del lotto fondiario.
- 2.2. I fabbricati non potranno essere elevati per più di due piani abitabili e dovranno essere progettati in modo tale da valorizzare l'integrazione funzionale e ambientale tra spazi di natura e spazi interni edificati. È richiesta una progettazione edilizia e paesistica di qualità.
- 2.3. Le recinzioni private dovranno essere rivestite da siepi vegetali, opportunamente mantenute e potate.
- 2.4 È ammesso realizzare nei lotti fondiari gli impianti e i manufatti pertinenziali dell'abitazione e gli accessori degli spazi esterni elencati al precedente art. 20, lett. C) comma 2.3 nel rispetto delle proporzioni tra spazi edificati e spazi permeabili indicate al precedente punto 2.1.
- 2.5 Per l'area R7, condizionata sotto il profilo dell'inserimento ambientale dalla vicinanza con il complesso della chiesa parrocchiale e dalla contiguità con il perimetro della Borgata Rivata, il PR- VG richiede l'adozione, in sede progettuale ed esecutiva, di tipologia edilizia a trama continua coerente con la tessitura edilizia della Borgata. Inoltre, per la disposizione delle aree verdi, di cui al precedente comma, andrà privilegiato il lato confinante con lo spazio pubblico Sr5 in modo da formare una fascia vegetata filtro di unione dei due insediamenti.

3. **Tessuto edilizio semipermeabile** (u.f. > 0.135 mq/mq)

- 3.1 Per tale tipo di insediamenti il PR-VG richiede la formazione nel lotto di intervento di aree permeabili pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria di cui la metà con copertura arborea in piena terra (v. nota 37).

D. **NORME ESTETICO AMBIENTALI PER IL DECORO DEL PAESAGGIO URBANO.**

1. Rispetto a tutti i tipi di insediamento illustrati ai precedenti paragrafi è richiesta la rigorosa adozione di recinzioni uniformi. In sede di PEC, o di procedure convenzionali ad essi alternative, il Comune stabilisce il tipo di recinzione da adottare, essendo tale elemento fattore di primario impatto nella lettura del paesaggio urbano anche sotto il profilo ornamentale.
2. Parimenti il Comune, in sede progettazione definitiva del PR-VG, provvede sulla scorta di quanto richiesto dal PTCP sulla adozione di tipologie edilizie, forme compositive e materiali di finitura, e sentito in materia il parere delle associazioni professionali, dei cittadini e degli operatori interessati, a indicare – in apposito articolo – i requisiti essenziali di carattere estetico e ambientale, da garantire nelle costruzioni.

Art. 22 – AREA INSEDIATIVA AMBIENTALE PREORDINATA DA SUE

1. Come enunciato al precedente art. 5, l'area RA 1 riguarda la porzione dei prati del Castello adiacente al Centro storico. ~~Il PR-VG assegna alla sua attuazione carattere prioritario in vista della acquisizione da parte del Comune delle aree di sedime vincolato a servizi pubblici di livello~~

⁴⁴ Per copertura arborea si intende la piantagione di un numero di alberi tale da determinare l'ombreggiamento della superficie al piede in misura di 36 mq/albero. Nella composizione botanica si richiede che almeno 1/3 degli alberi sia di 1° e 2° grandezza. Si chiede di evitare o di contenere al minimo le conifere e/o le specie esotiche. Ove previste esse devono essere sostenute e dimostrate da uno specifico progetto di arte dei giardini che ne dimostri la compatibilità formale, estetica e di integrazione con le componenti vegetali del/dei giardini.

⁴⁵ Per superficie permeabile, in ambito residenziale, si intende lo spazio mantenuto in piena terra. Non entrano nel conteggio della permeabilità le pavimentazioni continue anche se formate con elementi forati.

~~comunale nell'ambito della formazione del principale polo di servizi riguardante il f.u.c.o. centrale urbano, in parte esistenti e in parte previsti, così come individuati nella Tav. 3 di PR-VG. (Var.2)~~

2. Si richiama in particolare quanto stabilito al precedente art. 5 in rapporto alla attribuzione di capacità edificatoria territoriale alle aree RA1, ~~sf7 e sf8~~ (Var.2) e alle viabilità in progetto; al consolidamento di tale edificabilità esclusivamente nell'area fondiaria RA1 in base ai valori e ai parametri riportati nella competente Tabella di sintesi; alla cessione al Comune a titolo gratuito di tutte le aree vincolate a spazi pubblici ed alle clausole di tipo convenzionale.
3. il PR-VG prescrive il controllo morfologico dei volumi edificabili rispetto alla tipologia edilizia (fabbricati a trama continua) ai riferimenti urbanistici di tessuto (allineamenti obbligatori) inserimento ambientale (delimitazioni a filare e a viale con quinte arboree a valenza paesaggistica⁴⁶) sistemazione degli spazi aperti pertinenziali (in base a quanto definito al precedente art. 20, lett. C p.to 2) altezza (non oltre 7m e 2 piani fuori terra) rapporto di copertura inferiore a 1/6. Per il progetto dei fabbricati si chiede l'adozione di criteri compositivi ispirati alle forme dell'edilizia tradizionale di matrice rurale con impiego di materiali ad essa coerenti (intonaco, legno, pietra, cotti per le coperture) e semplicità dei tetti.
4. Gli elaborati relativi al progetto edilizio devono essere corredati da progetto esecutivo delle aree verdi, redatto da paesaggista specializzato, secondo i criteri dell'arte dei giardini (rappresentazione in scala non inferiore a 1:100, definizione e posizione delle specie botaniche, arboree, arbustive, degli eventuali rampicanti e floristiche, motivazione delle scelte sotto il profilo compositivo e botanico). Nella superficie fondiaria
5. La copertura arborea in piena terra andrà commisurata ad *almeno* il 40% degli spazi aperti, esterni ai fabbricati in progetto, mentre le superfici permeabili riguarderanno *almeno* il 60% della superficie del lotto fondiario.

Art. 23 – BASSI FABBRICATI, AUTORIMESSE E LEGNAIE

a) Autorimesse

1. Il PR-VG richiede la realizzazione, in spazio privato, di autorimesse in misura tale da soddisfare, come minimo, i rapporti stabiliti dalla l. 122/89 (legge Tognoli) e garantire per ciascuna unità immobiliare uno spazio per parcheggio-auto, di carattere pertinenziale⁴⁷, pari a 25 mq.
2. Il PR-VG prevede inoltre che, per ragioni di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio le rimesse auto siano prioritariamente realizzate nel sottosuolo e solo in subordine, a causa di limitazioni dovute alla risorgenza superficiale della falda freatica, accertata dalla apposita relazione geologica allegata agli elaborati di PRG, vengano realizzate fuori terra.
3. Nel caso di formazione di interrati la loro dimensione, rampe e percorsi compresi, dovrà salvaguardare la creazione degli spazi pertinenziali permeabili nelle misure indicate ai precedenti punti 2.1 e 3.1. e art. 22 punto 5.
4. Nel secondo caso è ammessa la realizzazione fuori terra di box⁴⁸ auto in misura massima di 25 mq di superficie utile netta per ogni unità immobiliare, che ne sia sprovvista, nel rispetto dei seguenti parametri di copertura fondiaria⁴⁹:
 - nel caso di integrazione delle dotazioni nel tessuto consolidato:
in area r1: RC max riferito al box auto: 1/15 in area r2: RC max riferito al box auto: 1/12 in area r3: RC max riferito al box auto: 1/10Il comune può ammettere limiti inferiori, caso per caso, in sede di rilascio del permesso di

⁴⁶ Di prima grandezza: es. pioppi cipressini, platani; di seconda grandezza: es. tigli

⁴⁷ L'attribuzione ad ogni unità immobiliare di uno spazio per parcheggio ad essa pertinente in misura max di 25 mq riveste carattere prevalente rispetto ad ogni altra necessità privata di parcheggio, escludendosi il caso di formazione di rimesse auto che non soddisfano previamente le dotazioni dell'unità immobiliare o delle unità immobiliari interessate dalla trasformazione edilizia o urbanistica prevista e/o ammessa.

⁴⁸ Con il termine box (auto) si intende una costruzione con paramento in cotto o intonacato, tetto a falde pure in cotto con divieto per l'impiego di prefabbricati in lamiera

⁴⁹ Riguardanti il rapporto specifico tra box auto e la superficie fondiaria, indipendentemente da quanto in essa già costruito

costruzione qualora la dimensione del lotto e il suo stato di compromissione edilizia non consentano di rispettare detti limiti.

- nel Centro e nei nuclei storici è ammessa la realizzazione di box auto al piano del cortile, come definiti in nota, purché sia dimostrata l'assenza di manufatti accessori o secondari (tettoie, bassi fabbricati) che possono essere utilizzati, a titolo prioritario, ha detto uso.
 - nelle aree di tipo R i box auto, se realizzati fuori terra, vengono conteggiati nel RC fondiario della zona normativa competente.
5. I manufatti destinati a ricovero auto rispondenti alle caratteristiche definite ai precedenti commi non rientrano nel calcolo della superficie o del volume edificabile⁵⁰. Nel caso in cui si preveda la realizzazione di dotazioni superiori, le quantità eccedenti dette dotazioni rientrano nel calcolo della superficie e/o del volume edificabile in base ai parametri tabellari.
6. I box auto realizzati fuori terra e non adiacenti all'abitazione principale dovranno determinare il minimo impatto ambientale, tanto all'interno del lotto come rispetto a quelli confinanti. L'altezza utile interna sarà di norma pari a mt. 2.40 con quota di colmo non superiore a mt. 3.00. È ammesso realizzare manufatti più alti, con h. media comunque non superiore a mt. 3.50, se realizzati a confine, previa autorizzazione scritta del confinante.
7. Gli accessi veicolari⁵¹ all'area di pertinenza dell'edificio avranno le seguenti caratteristiche:
- arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata stradale della viabilità urbana **principale** in aree di completamento e/o nuovo impianto di tipo (R);
 - arretramento di mt. 4,50 dal profilo della carreggiata della viabilità urbana principale⁵² in aree di tipo (r)
 - lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (R) fronteggianti la viabilità **diversa da quella principale** di distribuzione interna ai SUE se dotate di cancelli a movimento automatico;
 - lungo il profilo delle recinzioni in aree di tipo (r) fronteggianti la viabilità diversa da quella principale (v. nota **48**) se dotate di cancelli a movimento automatico;
8. Fatto salvo quanto stabilito per il Centro e i nuclei storici, nella realizzazione dei box auto dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:
- a) dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza: mt. 5, ove non aderenti.
 - b) ~~dalle proprietà confinanti:~~ mt. 10 dai fabbricati a destinazione principale e mt.3 dagli altri bassi fabbricati, **ove non aderenti**⁵³.
 - c) dai confini di proprietà, per costruzioni non aderenti ai confini stessi: mt. 5, salvo quanto previsto in b) nel caso di presenza nel lotto confinante di bassi fabbricati
 - d) ~~la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile.~~
 - e) è inoltre ammessa distanza inferiore a mt. 10 rispetto alle pareti finestrate dei fabbricati principali qualora sia intervenuto atto di assenso del confinante, registrato e trascritto.

b) Tettoie e legnaie

1. In tutte le zone residenziali del PR-VG nonché sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali ma con eccezione per il Centro storico, nel quale già esistono diffusamente fabbricati sussidiari utilizzabili, è ammessa la formazione di depositi e legnaie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) la superficie coperta non potrà superare 1/10 del cortile e/o dell'area libera di pertinenza del fabbricato principale risultante al momento della richiesta di concessione con un massimo di mq 12 di superficie netta. La presente norma ha carattere di autorizzazione una-tantum non ripetibile;
 - b) le costruzioni dovranno essere chiuse su 3 lati, con lato libero rivolto verso il cortile, le

⁵⁰ Le predette dotazioni devono costituire pertinenza diretta ed esclusiva delle unità immobiliari a cui vengono asservite nell'ambito del medesimo lotto fondiario e non possono essere cedute in proprietà o in locazione indipendentemente da esse

⁵¹ Per coordinare le presenti norme al regolamento edilizio all'art. 47, 5° e. del RE dopo le parole "alla sede viaria. 86,6° comma, dopo le parole "non inferiore a 4,50" (Var.2)" si aggiunge la seguente disposizione " , tranne laddove sia previsto e ammesso dal PRG (art. 23, 7° c.) l'impiego di cancelli a movimento automatico. "

⁵² Si intende per viabilità urbana principale: la SP 184, la SP 185 e loro varianti in progetto; via delle Combasse e viabilità di arroccamento delle aree R15 e R16

⁵³ la costruzione in aderenza viene disciplinata dalle norme contenute nel Codice civile

pareti saranno in cotto a vista o rivestite ad intonaco e le coperture saranno a falde con colmo non superiore a m 3.

2. Le costruzioni dovranno rispettare le distanze previste al punto 8 della precedente lett. a) - **Autorimesse**

c) **Bassi fabbricati ad uso di deposito.**

È consentito in tutte le zone residenziali, con eccezione per il Centro storico – per il quale valgono le considerazioni della precedente lett. b) – integrare tettoie e legnaie con bassi fabbricati chiusi su quattro lati e destinati all'uso di deposito di stretta pertinenza dei fabbricati principali a cui sono collegati. Essi avranno dimensione massima di mq. 8 di SUL e dovranno far parte dello stesso corpo di fabbrica dei manufatti disciplinanti alle precedenti lett. a e/o b **e quindi rispettare le seguenti distanze:**

- **all'interno del lotto di proprietà:**

a) **mt.5 dal fabbricato principale ove non aderenti. b) mt.3 dagli altri bassi fabbricati**

- **tra due proprietà diverse**

a) **mt. 10 dai fabbricati principali b) mt. 5 da altri bassi fabbricati**

- **distanze dai confini**

a) **la distanza minima dai confini (mt. 5) può essere derogata mediante assenso scritto del confinante.**

CAPO II - HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO ABITATIVO

ART.24 - SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE (S, Sr, P)

1. Per consentire un efficace ed efficiente dotazione di servizi pubblici⁵⁴ il PR-VG prevede il potenziamento delle attrezzature esistenti mediante la creazione di un sistema relazionale di spazi aventi per riferimento principale i seguenti fuochi:
 - 1.1 servizi centrali di carattere polare: commerciali⁵⁵, amministrativi, culturali, di relazione, sportivi e di attestamento dei parcheggi al Centro storico. Tali servizi conferiscono al Centro storico ed alle aree limitrofe, assieme ai servizi privati commerciali e professionali, esistenti e previsti dal PR- VG, carattere di centralità rispetto agli insediamenti residenziali dell'intero comune.
 - 1.2 corridoio delle aree verdi a parco e attrezzate: circonda il profilo ovest e sud del centro abitato nel settore più compatto e coerente con il Centro storico; è unito al fuoco centrale soprascritto.
 - 1.3 nucleo dei servizi della Borgata Rivata: chiesa parrocchiale, campo sportivo, centro sociale: svolge la duplice funzione di servire il settore nord delle borgate e delle loro espansioni residenziali recenti e di connettersi attraverso via della Parrocchia al fuoco centrale dei servizi.
 - 1.4 l'arco viario: via della Nombarda, via della Parrocchia, via del Cimitero, costituisce infine il percorso che integra la maggior parte dei servizi fino alla sede storica delle scuole elementari
2. Gli spazi suddetti sono individuati in cartografia in scala 1: 1.000 (Centro storico) con sigla S e 1: 2.000 (centro abitato) con sigla Sr e P e riepilogati nelle Tabelle allegate in vista della verifica della loro adeguatezza dimensionale alle dotazioni di legge (art. 21 punto 1, l.r. 56/77).
3. Il completamento del sistema degli spazi pubblici in progetto verrà attuato mediante le trasformazioni urbanistiche preordinate dal PR-VG, sulla base dei contingenti di dismissione fissati per ciascuna di esse nelle Tabelle di Sintesi e in base alle indicazioni di priorità indicate nelle presenti norme e dal Comune attraverso propri atti di programmazione delle opere pubbliche⁵⁶.
4. Per gli immobili costituenti servizio pubblico la proprietà di aree ed edifici deve essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente attraverso gli interventi di iniziativa privata preordinati da SUE e/o da apposite convenzioni, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruzione.
5. Le aree sono edificabili in base alle norme previste da leggi di settore o, in assenza, dai requisiti funzionali dei servizi da erogare salvo il rapporto di copertura non superiore al 40% della S.F. direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) non superiore a 1 mq/mq.
6. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero come definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia. Sono comunque ammessi gli ampliamenti di necessità per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici.
7. Sono altresì ammessi interventi nel sottosuolo qualora ciò non sia inibito dalla eventuale risorgenza di falda, accertata in via preliminare dalla relazione geologica allegata al PR-VG, a all'atto pratico dalla Relazione geologica propedeutica alla realizzazione dell'opera pubblica. Lo spazio aperto soprastante (cortile o lastrico solare) dovrà essere convenientemente sistemato nella misura di almeno l'80% a verde di arredo, ad area pedonale o a parcheggio.

⁵⁴ Anche rispetto al riconoscimento dell'appartenenza del comune di Reano alla classe dei centri provinciali del turismo diffuso di carattere culturale e ambientale definito dal PTCP.

⁵⁵ Si fa riferimento all'area del mercato ambulante(am) realizzata recentemente lungo via della Parrocchia nell'ambito dell'area RA

⁵⁶ facendo ricorso, ove del caso, alle procedure ordinarie di acquisizione in vista del rispetto degli impegni programmatici assunti

Art.25 - ATTREZZATURE DI LIVELLO GENERALE

1. Riguardano i seguenti servizi generali e/o di urbanizzazione indotta di proprietà pubblica e/o di Enti erogatori di pubblici servizi in quanto concessionari. Essi sono:

- 1.1 Depuratore fognario urbano (df)
- 1.2 Impianti di captazione idropotabile e distribuzione all'acquedotto cittadino (pa)
- 1.3 Cimitero e area di pertinenza riservata a futuri ampliamenti (C, AC)
- 1.4 Piattaforma ecologica per il deposito temporaneo di rifiuti ingombranti (pe)
- 1.5 Impianto di distribuzione dell'energia elettrica (e)
- 1.6 Impianto di distribuzione delle linee telefoniche (t)
- 1.7 Area di discarica regolamentata ed esaurita. (de)

2. Per detti servizi il PR-VG ammette opere di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e/o nuova costruzione necessitati dalla erogazione dei servizi nella misura da essi stabilita salvo il rispetto della distanza e confrontanze con gli insediamenti circostanti di qualunque tipo. Gli impianti esauriti conservano in cartografia le fasce di rispetto a tutela della salubrità dei suoli circostanti; quelli in via di dismissione conservano le fasce di rispetto fino a totale sostituzione con nuove attrezzature e impianti.

Art.26 - SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO

1. Il PR-VG rassegna sotto la dicitura in oggetto attività che svolgono una funzione di servizio a carattere collettivo nel campo della ricettività specializzata e/o dell'assistenza. Essi sono:

a) Cascina del Castello (SC1)

1. Con tale denominazione il PR-VG individua l'antica cascina di pertinenza del complesso ambientale del castello, già disabilitata dalle funzioni rurali originarie, che per dimensione dei manufatti componenti, posizione panoramica e centralità urbana, può svolgere una efficace funzione di servizio turistico ricettivo in coerenza con il riconoscimento del PTCP per il comune di Reano.

2. Il PR-VG ne prevede il recupero finalizzato ad ospitare le seguenti destinazioni d'uso:

- a) principali di carattere turistico
 - 2.1 attrezzature turistico-ricettive dimensionate anche in forma di residence in misura non eccedente 15 unità abitative di superficie non superiore a quella stabilita all'art. 3 del DM 5.7.1975 n. 190.
 - 2.2 albergo, locanda, ecc. con ammesse funzioni ricreative (bar, ristorante, fitness ecc.)
 - 2.3 centro agroturistico per non più di 12 posti letto.
 - 2.4 servizi sociali riferibili a quelli elencati alle lett. b) e d) dell'art. 21 punto 1 della L.R. n° 56/77.

b) sussidiarie all'attività insediata⁵⁷

- 2.5 una unità commerciale di vicinato per non più di 150 mq in complesso.
- 2.6 abitazione della proprietà e di sussidio al personale di servizio e di custodia.

3. Non sono consentite attività ricreative comportanti disturbo all'assetto urbanistico, viabile e residenziale del Centro abitato, quali discoteche ed attrezzature similari ad alta concentrazione di utenti e di veicoli.

4. Gli interventi necessari alla rifunionalizzazione della Cascina, disciplinati sotto il profilo edilizio nella Tav. 4.1 in scala 1:1.000, vengono assoggettati a convenzione nell'ambito di procedure di recupero diretto (permesso di costruzione) se attuati unitariamente nel tempo stabilito dal DPR 380/01, o indiretto (piano di recupero ai sensi dell'art. 43 della l.r. n°56/77) nel caso di trasformazione programmata.

⁵⁷ Le attività sussidiarie non possono essere realizzate indipendentemente dalle funzioni principali previste dal PR-VG, fatto salvo quanto stabilito dal programma di trasformazione definito in sede di Piano di recupero. In ogni caso gli spazi abitativi dovranno avere, anche sotto il profilo dimensionale, carattere esclusivamente sussidiario e di servizio all'attività principale prevista dal PR-VG.

5. Indipendentemente dalla procedura di trasformazione prescelta, diretta o indiretta, in sede convenzionale attuativa degli interventi e contestualmente ad essi dovranno essere reperiti spazi pubblici proporzionati alle funzioni attivate in applicazione di quanto disposto dall'art. 21 della l.r. 56/77 e dalle presenti norme. In ogni caso 250 mq. di S.U.L da destinare ad attrezzature comuni (lett. b. art. 21 della l.r. citata) dovranno essere reperiti all'interno del complesso edilizio della Cascina in forma unitaria e con accesso autonomo dall'esterno.
6. Ove la dotazione di standard urbanistici eccedessero le disponibilità interne all'area, la quota non soddisfatta potrà essere reperita negli spazi pubblici vincolati da PR-VG in aree circostanti o monetizzata.

b) Soggiorno per persone anziane (SC2)

1. Nell'area denominata SC2 nella tav. 3 del PR-VG ubicata sul versante collinare a sud dell'abitato è ammessa, in coerenza con analoga previsione del vigente PRG, la creazione di una struttura ricettiva socio-sanitaria (per l'accoglienza delle persone anziane) di tipo R.A.S.
2. Sono inoltre ammessi:
 - Abitazione per il direttore e il custode;
 - Locali riservati al personale di assistenza notturna;
 - Uffici amministrativi, laboratori e servizi sanitari;
 - Locali per il ristoro quali bar, ristorante, ecc.;
 - Locali sussidiari al servizio istituito.
3. Gli interventi in area SC2, disciplinati dai seguenti parametri edificatori: **u.f. max. 0,5 mq/mq**; R.C. = 1/8; H.max = 10,5; n. piani f.t. = 3, vengono subordinati a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 nella quale si specificano:
 - a) le caratteristiche funzionali del servizio ed i requisiti qualitativi e quantitativi delle opere edilizie e delle sistemazioni esterne;
 - b) il rispetto delle caratteristiche morfologiche del sito in rapporto ai tracciati indicati nella cartografia del PRG vigente (e successive varianti) definenti i profili invalicabili dell'impianto edilizio, l'altezza massima consentita ed la quota di imposta delle costruzioni. Quest'ultima in particolare dovrà essere verificata in sede di analisi di compatibilità ambientale, con almeno 2 sezioni longitudinali e due trasversali interessanti l'ambito di territorio delimitato dalle strade circostanti all'area SC2 ad est della macchia boscata. In particolare, andranno riportati i profili delle costruzioni fronteggianti l'ambito di intervento nonché dimensioni, caratteristiche e tipi di essenze della vegetazione arborea interna e circostante all'area stessa; La CIE ha la facoltà di imporre una particolare quota di imposta dei fabbricati al fine di contenere l'impatto ambientale in modo compatibile con le caratteristiche morfologiche del contesto;
 - c) la dimostrazione del conveniente e autonomo accesso che non deve in alcun modo interferire con il tracciato della variante alla SP 185 in progetto;
 - d) la formazione di spazi per parcheggi pubblici commisurati alla dotazione dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e privati in ragione di quanto fissato dalle presenti norme; la sistemazione a parcheggio di tutti gli spazi esterni inedificati, curando l'inserimento ambientale dei parcheggi anzidetti e dei massi erratici esistenti che vanno conservati e valorizzati nella loro integrità tenendo conto di una adeguata fascia di tutela.
 - e) il corrispettivo per la concessione;
 - f) le sanzioni per l'inadempienza delle clausole anzidette ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti;
 - g) la definizione del numero di posti letto da assoggettare a retta convenzionata, previo accordo con il Comune.
4. In sede di intervento dovranno essere rispettate le limitazioni e le condizioni riportate nella perizia geologica a tale scopo predisposta.

c) Case per vacanza (SC3)

1. Il PR-VG in vista della creazione nel contesto ambientale della collina morenica di un'articolata offerta di strutture per la ricettività turistica specializzata prevede la formazione nella frazione

Fontenelle, che è inserita in ambiente naturalistico boschivo, di un piccolo presidio di “case per vacanze” come definite dalla legislazione regionale del settore turistico. Le strutture edilizie sono finalizzate ai seguenti usi:

- accoglienza, che può contenere le seguenti funzioni: bar, trattoria, spazi accessori di servizio;
 - case per vacanza in locazione, come configurate per tipologia, dimensioni e gestione dalle vigenti leggi di settore richiamate in nota⁵⁸ con divieto di trasformazione in residence e/o abitazioni temporanee, quelle permanenti essendo comunque escluse;
 - spazi pertinenziali impermeabili limitati ai percorsi di distribuzione e per il resto trattati a verde e giardino in piena terra;
 - parcheggi con pavimentazione semipermeabile in misura di 1mq/mq di SUL.
2. La realizzazione dell'insediamento è subordinato alla progettazione preventiva di SUE che dovrà prevedere anche il vincolo di destinazione d'uso delle strutture anzidette per tutto il periodo di vigenza del PR-VG con un minimo di anni 10.
 3. Per l'edificazione di individuano i seguenti parametri e rapporti:
 - a) SLP edificabile in complesso: 720 mq.
 - b) SLP riservata alla ricettività collettiva: non inferiore a 1/3
 - c) SLP riservata alla ricettività individuale: non superiore a 2/3
 - d) superficie riservata alla cornice ambientale in piena terra: non inferiore al 60% dell'area oggetto di intervento.
 4. La costruzione delle case per vacanza è subordinata alla contestuale realizzazione e messa in funzione degli spazi per la ricettività collettiva e la formazione delle opere di urbanizzazione previste al precedente art. 12. Punto 3, **fatto salvo quanto definito dalla Variante parziale n. 1 (Cap. 3, §2, punto 2.1 della Relazione tecnica) e al successivo art. 36bis.**

⁵⁸ l.r. 13.6.1981, n° 21, modificata dalla l.r. 15.4.1985, n° 31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) integrata dalla l.r. 14.7.1988, n° 34 e modificata dalla l.r. 2.7.1999, n°15 l.r. 13.2000 n°20 e dalla l.r. 30.9.2002, n° 22.

CAPO III – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO

Art.27 - ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Fatto salvo quanto specificato al successivo art. 30 per l'area "IR 1", nelle aree destinate ad attività produttive manifatturiere gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
 - a) produzione artigianale e di piccola industria, attività di deposito funzionale alla produzione, immagazzinaggio;
 - b) artigianato di produzione e di servizio, in tal caso con ramo di produzione e/o connesso alla commercializzazione di prodotti realizzati in proprio;
 - c) uffici indipendenti o inclusi in unica struttura edilizia connessi o complementari all'impianto produttivo stesso;
 - d) servizi sociali, attrezzature varie per la sicurezza nel lavoro e il comfort di addetti e utenti funzionali all'insediamento produttivo; locali di ristoro aperti, tramite convenzionamento, alla esternalizzazione dei servizi mensa delle aziende.
 - e) abitazioni di presidio ad uso esclusivo del/dei titolare/i e dei famigliari diretti operanti nell'azienda e/o per guardiana con limite massimo complessivo di superficie netta di mq. 300, salvo quanto stabilito al successivo 3° comma e/o in altre parti delle presenti norme;
 - f) attività direzionali e terziarie prioritariamente rivolte al servizio delle attività economiche.
 - g) attività di vendita diretta, nell'ambito o in adiacenza ai locali di produzione, di beni prodotti da attività industriali e artigianali, ai sensi del comma 5 dell'Art.5 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 quale modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i. Tali locali non possono complessivamente superare 150 m2 di superficie utile netta.
 - h) attività di vendita di "merci ingombranti" secondo le modalità e i vincoli di cui ai commi 6 e 7 dell'Art.5 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 quale modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006 e s.m.i.
2. La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi esistenti quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria. Nel caso degli usi di cui alla lett. f) la dotazione di parcheggi e verde pubblico è stabilita nella misura indicata all'art. 21 p.to 3 della L.R. 56/77.
3. La superficie residenziale di cui alla lettera e) potrà essere tanto nettamente separata dall'attività economica come far parte integrante del fabbricato ove essa si svolge, ma in ogni caso non potrà essere rilasciata licenza d'uso sin tanto che non sia realizzata l'intera opera.
4. Nell'ambito delle aree produttive comprese nelle zone normative IE è ammessa la possibilità di costruire cabine di trasformazioni elettriche o di impianti tecnologici necessari allo smaltimento dei rifiuti o alla depurazione delle acque anche in deroga alle eventuali distanze di arretramento dai nastri stradali.
5. In tutte le aree produttive IE ed IR risulta necessario trasmettere al Comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruzione, una relazione geologica concernente le caratteristiche idrogeologiche e della falda sub-superficiale, la stabilità del suolo e i rischi di inquinamento della falda medesima.
6. E' tassativamente vietato l'insediamento di attività industriali o artigianali classificate insalubri di 1° classe come individuate dal DM 2/3/1987 e di attività di stoccaggio e trattamento di rifiuti di qualunque natura.

Art. 28 - IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI (IE)

1. Riguarda un'unica area identificata in cartografia con sigla "IE 1" situata lungo via della Viassa a nord del centro abitato. L'impianto produttivo in essa contenuto si intende confermato nell'assetto edilizio e in rapporto alle attività insediate; per il suo consolidamento si fa richiamo a quanto stabilito al precedente art. 27 con particolare riguardo per l'ultimo comma.

2. Per gli interventi ammessi si richiama quanto stabilito per l'area D3 dagli artt. 18 e 30 delle N.d.A. del PRG vigente, fatta eccezione per le clausole relative alla vicinanza del pozzo di captazione idropotabile che non sono più operanti poiché le fasce di rispetto⁵⁹ di quest'ultimo risultano totalmente esterne alla zona normativa.
3. Ai fini del potenziamento infrastrutturale della zona artigianale il PR-VG individua in adiacenza allo stabilimento un'area per parcheggi funzionale alle attività insediate. La sua realizzazione si intende a totale carico delle attività insediate.

ART. 29 - IMPIANTI TERZIARIO COMMERCIALI PIANIFICATI DAL PR-VG

1. Il presente PR-VG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del dispositivo approvato dal Consiglio comunale con DCC n° 2 del 26 01 2007 dal titolo "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita; riconoscimento di addensamenti e localizzazioni" (Articolo 8 comma 3 del D.Lvo 114/98).
2. Stante il recepimento e il coordinamento programmatico normativo di cui al precedente comma 1, il presente PR-VG costituisce formale adeguamento del PRGC ai sensi dell'art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006.
3. Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico i "Criteri" di cui alla DCC 2/2007 individuano e definiscono l'assetto della rete distributiva di PR-VG che poggia sui seguenti presidi:
 - a) Addensamento commerciale storico rilevante A1⁶⁰ denominato "Centro storico ampliato" e perimetrato nella Tavola Concentrico allegata alla citata DCC.
 - b) Localizzazione commerciale urbana non addensata "L1" individuata dalla medesima Tavola Concentrico sull'area IR 1 ubicata in adiacenza all'attuale SP 184 in posizione centrale rispetto alla configurazione insediativa del centro abitato e prossima al centro storico⁶¹
 - c) Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all'esterno dell'addensamento storico e della localizzazione di tipo L1 previste dagli Artt. 4 e 5 delle Disposizioni attuative⁶² dei "Criteri".
4. La Tav.3 di PR-VG riepiloga le principali previsioni di Piano in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riporta l'esatta perimetrazione dell'Addensamento commerciale A1 e della Localizzazione commerciale L1.
5. Per la Localizzazione commerciale L1 la Tabelle di sintesi "Aree produttive" stabilisce in apposita colonna la SUL massima (CD) destinabile al commercio al dettaglio, ferme restando le soglie dimensionali relative alle superfici di vendita delle Tipologie distributive ammesse definite nella Tabella delle compatibilità contenuta nell'art. 3 delle Disposizioni attuative dei "Criteri", con preferenza per un medio centro commerciale.
6. La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle

⁵⁹ Definite da apposito studio geologico sulla vulnerabilità degli acquiferi approvato dalla Regione Piemonte

⁶⁰ Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente in tutto al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.

⁶¹ contiene capannoni destinati ad attività produttive la cui localizzazione è ormai in contrasto con le caratteristiche spiccatamente residenziali del tessuto edilizio che li circonda in forza della progressiva espansione e saturazione dell'asse di via Roma. Il PR-VG ne propugna la riqualificazione urbanistica ed edilizia preordinata da SUE di iniziativa privata tendente a realizzare, in adiacenza al fuoco dei servizi centrali del comune, un complesso terziario polifunzionale costituito, oltre che dalla struttura di carattere commerciale distributivo come dianzi definita, anche da spazi per uffici, servizi privati ed esercizi pubblici, attrezzature ricettive con esclusione della residenza permanente, nella misura indicata nella competente Tabella di sintesi. Sotto il profilo dimensionale e delle tipologie distributive ammesse si richiama quanto stabilito dalla tabella delle compatibilità dei "Criteri" approvati con DCC 2/07 per la localizzazione L1. L'insediamento delle attività commerciali e terziarie dovrà garantire la presenza di spazi per parcheggi dimensionati in rapporto agli standard richiesti dalla normativa regionale vigente

⁶² Norme per gli insediamenti commerciali (l.r. 28/99) Art. 4 "Attuazione della destinazione d'uso commerciale" e Art. 5 "Strutture di vendita".

superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili).

7. Dovrà in ogni caso essere garantito, a servizio degli insediamenti commerciali, il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo quanto previsto dalla Tabella contenuta all'art. 8⁶³ delle Disposizioni attuative dei "Criteri".
9. Dato il rilievo e la complessità della trasformazione prevista per l'area IR-1 si richiama l'applicazione dell'art. 6 delle presenti norme (Coordinamento urbanistico) per la definizione di eventuali unità minime di intervento da sottoporre a SUE e/o a procedura diretta convenzionata ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77

⁶³ Norme id.c.s. Art. 8: "Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

CAPO IV – HABITAT UMANO – SERVIZI DELL'APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 30 - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Gli standard urbanistici delle aree destinate ad impianti produttivi sono individuati in cartografia e classificati Si, P; in parte costituiscono condizione operativa per il riordino delle aree stesse e/o per la trasformazione degli insediamenti esistenti. Per essi vale, per quanto compatibile, la normativa di carattere generale dei servizi pubblici residenziali.
2. In sede di intervento diretto e/o subordinato a S.U.E. dovranno sempre essere assicurate le dotazioni minime di legge stabilite dal combinato disposto degli artt. 21 e 26 della L.R. n° 56/77.
3. In particolare si precisa che:
 - 3.1 gli spazi pubblici connessi alla trasformazione dell'area "IR 1" saranno dimensionati dal SUE attuativo in rapporto alla composizione funzionale di servizi e attrezzature indicate al precedente art. 29 e precisate dal SUE medesimo. Gli spazi competenti verranno reperiti nella maggior misura possibile all'interno dell'area insediativa. Gli eventuali contingenti di spazi pubblici non soddisfatti in loco potranno essere ubicati nello spazio pubblico Sr 12, con particolare riguardo ai parcheggi che dovranno essere rigorosamente alberati e nel rispetto della copertura arborea esistente. Per la definizione degli standard delle attività extracommerciali l'area IR1 viene assimilata al caso di "completamento e riordino" definito dal citato art. 26 della l.r. 56/77.
4. Nell'ambito delle aree Si, P è ammessa la formazione dei seguenti servizi ed attrezzature:
 - a) Verde ambientale e verde di arredo della viabilità;
 - b) Parcheggi
 - c) Impianti tecnici
5. Si richiama in quanto applicabile alle aree disciplinate alla presente lett. c) quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 circa il concorso alla formazione degli standard urbanistici delle aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

Art. 31 – ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

1. Il PR-VG individua e delimita in cartografia le aree ove esistono od è previsto l'ampliamento di attrezzature di interesse generale ed impianti tecnologici destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico e di protezione civile. Essi sono:
 - 1.1. Impianti di captazione idropotabile
 - 1.1.1 pozzo di captazione idropotabile e serbatoio di accumulo
 - 1.1.2 nuovo impianto di captazione idropotabile e strutture accessorie
 - 1.2. Impianti di depurazione acque reflue
 - 1.2.1 area del depuratore cittadino.
 - 1.3. Attrezzature di servizio della rete elettrica
 - 1.3.1 cabine ENEL
 - 1.4. Impianti di protezione civile degli abitati
 - 1.4.1 discarica di inerti
 - 1.4.2 cimitero
 - 1.4.3 piattaforma di raccolta rifiuti urbani
 - 1.4.4 impianti di telefonia
- 1.5. Impianti di distribuzione carburanti
2. Fatta salva l'idoneità dei siti accertata da apposita relazione geologico tecnica e idrogeologica, le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), e), g), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non

specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal PR-VG ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, il rispetto dei complessi ambientali delle aree boscate e di quelle tutelate a norma delle leggi 42/2004⁶⁴ e 431/85 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

3. Pozzi di captazione e manufatti di accumulo per la distribuzione idropotabile dell'acquedotto comunale

3.1 Il PR-VG individua in cartografia gli impianti esistenti e in progetto e ne disciplina le fasce di protezione degli acquiferi:

- a) pozzo di captazione e serbatoio di accumulo in Loc. Benna (Pa-1) Le aree di competenza dell'impianto esistente sono recintate a cura del Comune di Reano. Per le aree di rispetto si applicano le delimitazioni definite da apposito studio sulla vulnerabilità degli acquiferi redatto dal Comune e approvato dalla Regione.
- b) nuovo impianto di captazione idropotabile e strutture accessorie (Pa-2) In Tav. 2 sono riportati i vincoli per la realizzazione di un nuovo impianto di captazione nel settore nord orientale del territorio comunale. A sua protezione si applicano, fino alla redazione dell'apposito studio sulla vulnerabilità dell'acquifero, i disposti del DPR 24.5.1988 n. 236.

4. Depuratore comunale

4.1 Il PR-VG. individua l'area e l'impianto del depuratore esistente in corso di dismissione in concomitanza con l'allacciamento della rete fognaria urbana DI Reano con il collettore Po - Sangone.

4.2 Ad opere eseguite, collaudate e a regime, la fascia di protezione dell'impianto definita in mt. 200 nella cartografia della Tav. 2. in base ai disposti del 7° comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 potrà essere abrogata con la procedura di variante definita dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.

5. Distribuzione energia elettrica

5.1 Il PR-VG. Individua limitati settori del territorio interessati da elettrodotti. Ad essi vengono applicate in cartografia le fasce di rispetto competenti a norma di legge.

5.2 Le cabine elettriche nel rispetto del Codice Civile sono ammesse in ogni zona con eccezione per le aree inidonee all'edificazione; inoltre, in deroga a quanto previsto dal D.M 1404/68, con i seguenti criteri:

- Viabilità di tipo B, C, D: arretramento non inferiore a mt. 10
- Viabilità di tipo E, F: arretramento di mt. 3 dal ciglio stradale esistente o in progetto
- Viabilità in zone agricole comunali o vicinali: arretramento di mt. 3 semprechè la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a mt. 6.

5.3 Le cabine elettriche sono altresì ammesse nella fascia di rispetto del cimitero.

6. Discarica di inerti

6.1 Il PR-VG identifica nel settore nord-est con la sigla "de" (Tav. 2) un'area già destinata, in base ad autorizzazione provinciale, alla discarica degli inerti. Tale discarica appare attualmente saturata. IL PR-VG ne segnala la presenza mediante definizione di fascia di rispetto avente ampiezza di mt. 100 a partire dal perimetro recintato.

7. Piattaforma per la raccolta differenziata

7.1 Il PR-VG individua con sigla "pe" un'area per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati e di deposito temporaneo e allontanamento alle pubbliche discariche di materiali ingombranti che, per dimensione e specie, non possono essere raccolti con i comuni cassonetti. Si tratta di un impianto di superficie per il quale non è prevista la realizzazione di manufatti in elevazione. Il progetto di realizzazione dovrà prevedere la piantagione di una barriera di mascheramento

⁶⁴ Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

costituita da due filari di pioppi cipressini con sesto di mt. 3 sfalsati tra loro di ½ del sesto e/o una fitta siepe di crataegus monogyna (biancospino).

8 Cimitero

- 8.1 Il PRG individua con sigla "C" il Camposanto e con sigla "AC" l'area di potenziale espansione e ne prescrive la salvaguardia apponendo in cartografia le fasce di protezione. In dette fasce è consentita la realizzazione delle sole opere previste dall'art. 27 della L.U.R. **Si richiama quanto stabilito al successivo art. 35, punto 2.3:**

9 Impianti di distribuzione carburanti

- 9.1 Il Comune è dotato di impianto di distribuzione carburante ubicato in via Roma nell'ambito dell'area "IR 1". In particolare, non è programmato in ambito urbano alcun ulteriore impianto, fatto salvo il caso della sua eventuale rilocalizzazione nel contesto degli interventi di riqualificazione commerciale e terziaria dell'area medesima rispetto ai quali non presenta contrasto specifico anche in accordo con recenti provvedimenti di legge.
- 9.2 Sia nel caso di rilocalizzazione che di consolidamento e riordino in posto è ammessa la formazione di:
- Impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili
 - officina per la manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 60 mq di SUL
 - spazi di servizio per l'assistenza alla clientela (bar, self-service, free shop, locali igienici) in misura non superiore a 40 mq. per impianto.
 - gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici per il personale in misura non superiore a 20 mq.
 - auto-lavaggio di tipo aperto ove ritenuto compatibile dal comune con gli interventi di riqualificazione commerciale previsti dal PR-VG.
- 9.3 I criteri di localizzazione delle aree riservate all'installazione degli impianti di distribuzione dei carburanti di cui alla l.r. 8/99 sono stabiliti dal Comune.

CAPO V – HABITAT UMANO – INFRASTRUTTURE DELL'APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLA ACCESSIBILITÀ.

A. Norme di carattere generale

1. Il PR-VG. indica nelle Tavv. 2 e 3, rispettivamente in scala 1: 2000 e 1:5000, le aree destinate a: Strade extraurbane principali⁶⁵ (B), Strade extraurbane secondarie (C), Strade urbane di scorrimento (D), Strade urbane di quartiere (E), Strade urbane locali ed altre strade pubbliche (F), ai sensi del nuovo Codice della strada nonché la viabilità pedonale e ciclabile, esistenti ed in progetto.

2. Per tali strade le fasce di arretramento riferite:

a) al centro abitato,

b) all'esterno del centro abitato,

c) fatto salvo quanto diversamente evidenziato in cartografia, all'esterno del centro abitato ma all'interno di aree previste dal PR-VG, dette fasce sono rispettivamente:

	a	b	c
- per le strade di categoria A:	30 mt.	60 mt.	30 mt;
- per le strade di categoria B:	(-)	40 mt.	(-)
- per le strade di categoria C:	(-)	30 mt.	10 mt;
- per le strade di categoria D:	20 mt.	(-)	20 mt ;

- per le strade di categoria E ed F e per i casi non parametrati delle categorie che precedono, il Comune con apposito provvedimento (relativo alla delimitazione del Centro abitato ai sensi del Codice della Strada) definisce le fasce in coerenza con il N.P.R.G. e la classificazione da esso operata sulla viabilità.

3. Il tracciato viario pedonale e veicolare può subire variazioni senza ciò comportino variante di PR-VG in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia o disciplinate dalle presenti norme, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

4. Le succitate aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel PR-VG.

5. I tracciati relativi agli svincoli in progetto (rotatorie) hanno lo scopo di stabilire in linea di massima la posizione topografica dei manufatti.

6. La definizione esecutiva delle infrastrutture ove comportanti rettifiche e varianti di tracciato esterne alle fasce cartograficamente definite dal PR-VG **e/o definite in attuazione delle presenti norme**, vanno subordinate alle procedure di variante, **strutturale o parziale**; ex art. 17 della LUR 56/77. L'esatta ubicazione e disposizione al suolo delle infrastrutture in oggetto sarà definita dai relativi progetti esecutivi delle opere, manufatti ed impianti.

7. Nella realizzazione degli interventi previsti dal PR-VG. i manufatti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione ed essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le segnalazioni orizzontali e verticali, i dissuasori di velocità e/o di sosta ove necessario, nonché le aree di arredo ed alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal PR-VG a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; in corrispondenza degli incroci, le recinzioni dovranno consentire idonea visibilità per il traffico veicolare.

8. Laddove il PR-VG prescrive con vincolo topograficamente definito la formazione di alberate semplici o a viale a cornice della viabilità di nuova formazione. i marciapiedi che le contengono

⁶⁵ La classificazione di strada di tipo B o di tipo C relativa alla viabilità di circonvallazione in progetto è demandata a successiva puntualizzazione della Provincia di Torino, trattandosi di arterie di competenza dell'Ente sovraordinato. In via di prima applicazione il PR-VG fissa per dette strade fasce corrispondenti al tipo C piuttosto che al tipo B per tenere conto dello stato di compromissione in atto e della modesta disponibilità di spazio in ragione delle ridotte dimensioni del territorio comunale.

avranno in tal caso sezione minima trasversale di mt.4: Il Comune in sede di permesso di costruzione stabilirà le specie di alberi ed il sesto della piantagione.

9. A protezione degli incroci stradali si stabilisce che le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto ai cigli interferenti nell'incrocio di mt. 4 in modo da creare attraverso la congiungente un apposito smusso delle recinzioni medesime.

10⁶⁶. ***“Fatta la salva la larghezza delle strade private come disciplinata all’art. 57 125 commi 3,4 e 5 (Var.2) del Regolamento Edilizio si specifica che la viabilità comunale esterna alle aree urbanizzate e urbanizzande deve avere – in sede di adeguamento – sezione trasversale non inferiore a m 6,00”.***

11. ROTONDE IN PROGETTO TRA LA SP 184 E LA CIRCONVALLAZIONE IN PROGETTO LUNGO VIA PIANOLI/ VIA DELLE MARSERE

Le intersezioni a rotatoria poste al delimitare tra il centro abitato e l’extraurbano devono essere almeno del tipo “Compatto” e come tale conforme al Decreto del 19 aprile 2006 e s.m.i. “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (diametro esterno minimo mt. 25). La progettazione delle intersezioni sopra richiamate e più in generale degli accessi alle aree oggetto di interventi urbanistici singoli, prossimi alla viabilità provinciale o confinanti con la stessa, che potrebbero avere effetti funzionali sulla stessa, dovranno essere oggetto di separata e approfondita analisi in sede di richiesta autorizzativa agli Uffici competenti della Città Metropolitana, ai sensi del Codice della Strada, in attuazione degli strumenti urbanistici delle singole aree.⁶⁷

- 12: Rivisitazione del tracciato della circonvallazione interna tra via Vaietto e strada comunale delle vigne su via Don Savio:
Valgono le prescrizioni relative all’area riportate sulla scheda A4 della relazione geologica allegata alla Variante Parziale 2.**

⁶⁶ Disposizione aggiunta dalla variante parziale n.1 al PRGC vigente

⁶⁷ Disposizione aggiunta dalla variante parziale n.2 al PRGC vigente – scheda DI

CAPO VI – HABITAT UMANO – APPARATO PROTETTIVO

Art. 33 – DEFINIZIONI E ZONE NORMATIVE

1. L'apparato protettivo è costituito, all'interno del paesaggio urbano, dai seguenti elementi:
 - a) Parco del castello e viale monumentale di accesso
 - b) Parchi e giardini privati (ad es. il Palazzo)
 - c) Verde privato in forma di giardino diffuso nelle aree di tipo r1
 - d) Spazi pubblici riservati alla formazione di aree verdi a prevalente carattere naturalistico mediante piantagione di latifoglie nobili per non meno di 2/3 della superficie vincolata (Sr15, Sr16)
 - e) Aree di salvaguardia e compensazione ambientale della viabilità
2. Detti elementi svolgono, come illustrato dalle analisi di Ecologia del Paesaggio, effetto di compensazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche recenti e pianificate per il futuro dal PR-VG, oltreché di stabilizzazione del paesaggio presente e dei suoi equilibri ecosistemici e di estensione nel fondovalle della rete ecologica connessa ai domini boschivi.

A. NORME GENERALI

1. Si stabiliscono, in ragione di detti riconoscimenti, le seguenti norme generali di tutela e di sviluppo dell'apparato protettivo:
 - a) In tutto il territorio comunale, ma con particolare attenzione al centro urbano, si prescrive la conservazione e la valorizzazione del patrimonio verde sia su proprietà pubblica che privata. Si intendono pertanto soggette a tutela le alberature di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale individuate dalla legislazione nazionale e regionale, oltre alla conservazione in tutte le aree di tipo "r" delle alberature d'alto fusto di pregio, con particolare riguardo per le specie appartenenti al sistema paesistico pianiziale padano e per le piante esotiche di impianto storico. Gli alberi di alto fusto appartenenti alle predette specie ed aventi circonferenza superiore a 100 cm. di circonferenza (misurata a 1 mt. dal colletto) non possono essere abbattuti se non per accertate ragioni fitopatologiche e previa autorizzazione amministrativa comunale, fatte salve le norme vigenti in materia di polizia forestale. È fatto comunque obbligo ai proprietari di provvedere alle potature e alle sfrondature necessarie per garantire condizioni di sicurezza lungo la viabilità e gli spazi pubblici.
 - b) Nelle aree di nuovo insediamento previste dal PR-VG si chiede di valutare ogni possibile soluzione distributiva dei nuovi fabbricati in modo da preservare le alberature di pregio come sopra individuate ed integrarle nel patrimonio vegetale delle aree pertinenti.
 - c) Nella formazione di giardini privati si richiamano le prescrizioni quantitative definite per le aree residenziali ambientali "r" ed "R". Rispetto alla scelta delle specie si raccomanda di evitare l'impiego di specie esotiche di difficile acclimatazione ed in contrasto con le caratteristiche del sistema paesistico di riferimento.
 - d) Per la tutela delle aree agricole circostanti all'abitato il PR-VG dispone speciali vincoli di salvaguardia.

B. NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI AMBIENTALI

a) **Complessi ambientale del Castello**

1. Il PR-VG individua e tutela il complesso ambientale del Castello anche in rapporto alla valenza monumentale e storico documentaria del viale di accesso e del parco. In tal caso gli interventi sulla vegetazione arborea devono essere configurati all'interno di un progetto globale di restauro botanico del parco storico, mentre quelli sui fabbricati e sui manufatti sono vincolati al preventivo parere delle competenti Soprintendenze.

b) **Complesso ambientale del Palazzo**

1. Il PR-VG individua e segnala a norma dell'art. 24 punto 1 della l.r. 56/77 il carattere storico artistico e documentario del complesso del Palazzo costituito da fabbricato novecentesco e da coevo parco giardino di pertinenza con annesso ampio spazio privato. Anche in questo caso

la conservazione del valore documentario dei fabbricati ammette essenzialmente interventi di restauro conservativo; quello dei giardini richiede il corrispondente restauro botanico.

c) Verde privato a protezione degli insediamenti residenziali

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto e, per le parti strettamente necessarie, pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto e la superficie permeabile a terreno dev'essere tendenzialmente commisurata ai valori obiettivo definiti per le singole zone residenziali dalle presenti norme
2. La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali in base alle suddette indicazioni costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:100 per i permessi di costruzione e 1:200 per i SUE, facente parte integrante degli elaborati di progetto delle opere edilizie e/o delle Convenzioni.
3. Il progetto di sistemazione delle aree esterne dovrà indicare tutti i manufatti, gli impianti tecnici di sopra e di sottosuolo, la destinazione delle aree (se a orto o giardino) la ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).
4. ***Sul lotto posto sul confine nord dell'area residenziale di nuovo impianto R1 è previsto il mantenimento delle piante di alto fusto di specie autoctona già presenti sull'area (Var.2)***

d) Aree di salvaguardia e compensazione ambientale della viabilità

1. Con sigla ASA vengono individuati in cartografia (v. Tav. 3) i corridoi laterali ai settori della viabilità in progetto relativa alle varianti della SP 184 e SP 185 interferenti con le aree urbanizzate e urbanizzande definite dal PR-VG.
2. Detti corridoi sono finalizzati ad agevolarne la costruzione sia rispetto agli elementi accessori quali strutture di sostegno, rilevati, arginelle, fossi laterali di scolo, drenaggi ecc, sia al cantieramento delle opere.
3. Ad opere eseguite le porzioni dei corridoi non compresi nelle aree di sedime delle infrastrutture potranno essere integrate e recintate all'interno delle zone residenziali adiacenti in qualità di verde privato vegetato (inedificandi) con funzione di filtro degli insediamenti residenziali da rumore e polveri e di compensazione ambientale delle arterie.

CAPO VII – HABITAT UMANO – APPARATO PRODUTTIVO AGRICOLO

Art. 34 – OBIETTIVI, AMBITO NORMATIVO, DESTINAZIONE.

1. In relazione alle analisi agronomiche e paesistiche il PR-VG individua tre principali unità di paesaggio:
 - 1.1. Unità di paesaggio del Monte Cuneo ove il Piano Territoriale Regionale (PTR) individua la presenza del Biotopo classificato 10077.
 - 1.2. Unità di paesaggio della conca morenica che contiene, oltre agli insediamenti storici e a quelli recenti, le principali aree agricole di fondovalle caratterizzate da buon grado di fertilità (*classe 2°*).
 - 1.3. Unità del paesaggio collinare a prevalente copertura boschiva e in particolare di castagneti
2. In ragione di detti riconoscimenti, il PR-VG è finalizzato:
 - a) alla tutela del patrimonio boschivo⁶⁸ del Monte Cuneo e alla salvaguardia delle caratteristiche naturali del Biotopo delimitato dal PTR.
 - b) alla salvaguardia paesaggistica delle aree agricole della conca morenica circostanti all'abitato e al Castello, quali aree di pertinenza ambientale degli insediamenti storici e recenti.
 - c) al sostegno della produttività agricola e alla valorizzazione del patrimonio forestale.
 - d) al riconoscimento degli insediamenti extragricoli nelle unità di paesaggio sopra elencate e alla riconduzione di detti insediamenti ad un quadro regolamentare pianificato.
3. Sulla scorta dell'analisi agronomico forestale e dei dati censuari⁶⁹ si rilevano, in particolare, le seguenti classi di utilizzazione della superficie agricola riportate per ordine di estensione della superficie coltivata:
 - terreni condotti a seminativi
 - prati permanenti e pascoli
 - boschi misti di latifoglie nobili
 - terreni a bosco ceduo o a castagneto da frutto
 - impianti di legname da industria
 - coltivazioni legnose minori (vigneti, frutteti)
4. Le suddette aree colturali sono individuate in cartografia (v. Tav. 2) con specifica simbologia e sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi sistemi ambientali.
5. Nelle aree agricole di tutela ambientale⁷⁰ **(A)** contigue agli abitati e costituenti la loro naturale cornice, non sono ammesse le opere, le attrezzature e le infrastrutture di cui ai successivi commi. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non per quanto necessario direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione, con eccezione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal PR-VG.
Ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree di tipo (A) alla data

⁶⁸ Prevalentemente costituito da boschi misti di latifoglie

⁶⁹ ISTAT – Censimento dell'agricoltura anno 2000. I valori percentuali delle colture in rapporto alla Superficie agricola utilizzata ha carattere indicativo utile per la comprensione della configurazione delle colture per macroaree e per macro coltivazioni.

⁷⁰ Dette aree sono individuate in cartografia mediante: lettera A sovrapposta al retino proprio delle zone destinate alle coltivazioni erbacee (v. Tav. 3 'Centro urbano' in scala 1:2.000) e perimetro delimitato da strade esistenti o in progetto e/o da zone normative diverse da quelle di tutela ambientale. ***In particolare:***

BORGATA RIVATA:

- Si individua come area A l'area posta a sud ovest della Borgata Rivata compresa tra il sedime catastale del rio Maresco, la via Tetto, ed il rio Madrello;

CASE CROCETTA:

- Si individua come area A l'area situata ad ovest di Case Crocetta, delimitata ad est dal sedime della viabilità interpodereale di collegamento tra la via del Cimitero e la via Giachera, posta a confine con le aree R6, r2.11, Si 1 e IE1, e ad ovest dal tracciato della viabilità interpodereale di collegamento tra la via della Viassa e la via Giachera, posta a confine con i mappali 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405 e 412 del fg.5

LOCALITA' RIVALE

- Si individua come area A quella delimitata ad ovest delle aree a verde pubblico SR 24 ed Sr 25 (strada del Vaietto); a nord dalla fascia a verde privato di filtro e mitigazione dei SUE R16a-b-c-d; e dell'area a verde ambientale Sr 34; ad est dal tracciato della strada vicinale delle Marsere, e, a proseguimento a sud di questa dai mappali 314 e 461 del fg.12 a sud dal tracciato della nuova circonvallazione in progetto.

di approvazione del PRG vigente sono consentite le opere previste alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 e s.m.i. nonché l'ampliamento funzionale una tantum del 10% del volume adibito ad abitazione.

6. Nelle aree previste per attività agricola, diverse da quelle indicate al precedente 6° comma e non condizionate da ulteriori vincoli di protezione naturalistica, gli interventi ammissibili nelle aree vengono definiti in due categorie:
- a - interventi sul patrimonio edilizio esistente
 - b - nuovi interventi edificatori

a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente in attività

1. Per gli edifici esistenti destinati alla residenza rurale, gli interventi ammissibili saranno quelli individuati all'art. 13 lett. a, b, c e d della L.R. n° 56/77 e s.m.i. nonché l'ampliamento una tantum del volume adibito ad abitazione in misura non superiore al 30% di quello preesistente alla data di adozione del PR-VG con un massimo di 200 mc. e soglia minima comunque ammessa di 150 mc. Detto ampliamento deve rispettare l'impianto tipologico del fabbricato esistente, essere effettuato prioritariamente nell'ambito delle pertinenze tecniche adiacenti (travate) interessando un numero finito di campate pilastrate e, solo in difetto di dette pertinenze, essere addizionato con il medesimo criterio dell'impianto edilizio originario.
2. I fabbricati esistenti al servizio delle aziende agricole destinate ad attrezzature ed infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi di attrezzi agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, potranno essere oggetto di interventi di recupero tendenti al potenziamento, ed ammodernamento, con modesti ampliamenti della volumetria preesistente.
3. Le stalle ricavate in edifici preesistenti dovranno avere una distanza minima di mt. 10 dall'abitazione del proprietario e di mt. 15 da abitazioni di altra proprietà. Saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati le cui caratteristiche tipologiche e strutturali non consentano un riutilizzo razionale e funzionale delle specifiche esigenze dell'azienda agricola. In ogni caso le stalle per allevamento di animali da latte o da carne localizzate a meno di m. 300 da un'area destinata ad insediamenti extra-agricoli, non potranno prevedere più di 10 capi.
4. Le opere verranno realizzate mediante procedura diretta.

b) nuovi interventi edificatori aziendali

1. Nel caso di realizzazione di nuovi centri aziendali gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti seguenti, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda richiedente la concessione:
 - terreni a colture orticole specializzate: mc/mq. 0,05
 - terreni a colture legnose specializzate (vigneti e frutteti): mc/mq. 0,03
 - terreni a bosco ceduo o a castagneto da frutto: mc/mq. 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda
 - terreni a pascolo e/o incolto produttivo: mc/mq. 0,001 per abitazioni non superiori a mc. 500 per ogni azienda.
2. Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.
3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture tecniche di servizio e sussidiarie, quali: stalle, silos, serre, magazzini e locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi di attrezzi agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, purché siano di carattere familiare e artigianale e cooperativo e comunque non superino i mq. 500 di superficie coperta.
4. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui,

entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i mc. 1000.

5. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
6. Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto d'impegno di cui al successivo comma e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L. 56/77, modifica di destinazione d'uso.
6. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei precedenti commi 4' e 5', deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono vincolate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
7. Per gli interventi edificatori nelle zone agricole il rilascio della concessione e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti a norma dell'art. 69 della l.r. 56/77; l'atto e' trascritto, a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
8. Gli edifici di nuova costruzione destinati ad attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione agricola, di cui al 3° comma della precedente lett. b) non sono soggetti a vincolo di cubatura ma non possono coprire una superficie maggiore di 1/4 del lotto ad esse pertinente ed avere un'altezza superiore a m. 7,00 in gronda, limitatamente ai fabbricati principali. Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per fabbricati o parte di fabbricati che costituiscono sovrastrutture tecniche dei fabbricati principali (ad es. silos, cabine elettriche, ecc.).
9. Possono essere costruiti a confine, previo accordo scritto fra i proprietari confinanti, in caso contrario deve essere rispettata una distanza dai confini di proprietà pari almeno alla metà dell'altezza, con un minimo assoluto di m. 5,00. Debbono distare dai fabbricati destinati alla residenza di una misura non inferiore alla propria altezza, con un minimo assoluto di m. 10,00.
10. Le s t a l l e di nuova costruzione devono avere una distanza minima di m. 30,00 dall'abitazione del proprietario o del conduttore l'azienda e di m. 50,00 dai fabbricati con destinazione d'uso non agricolo di altro proprietario.
11. Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto devono essere distanti almeno m. 5,00 dai serbatoi di acqua potabile ed almeno m. 20,00 dalle abitazioni ed essere posti controvento. Gli interventi avverranno mediante concessione singola.
12. Gli interventi avverranno mediante procedura diretta. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente 7° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art. 9 della Legge 10/77.

c) Recupero di edifici rurali abbandonati

1. Per gli edifici rurali abbandonati sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) recupero per gli usi propri di carattere rurale. In tal caso nel rispetto della legislazione di settore. Gli interventi ammessi sono quelli indicati alla precedente lett. a)
 - b) recupero per scopi di carattere agroturistico come disciplinati dalla normativa regionale vigente anche associati a residenzialità temporanea limitatamente alle Cascine Pernaberta e Giorsetto e casa Ratto. In tal caso:
 - e' ammesso il recupero dell'impianto edilizio delle cascine (abitazione rurale e rustici) documentati

da apposito rilievo architettonico.

- nel volume come dinanzi definito si intendono comprese, oltre alla residenza del conduttore, gli spazi ricettivi di accoglienza e ristoro nonché i vani per la residenza turistica che non potranno comunque eccedere i 12 posti letto.
- i manufatti accessori (magazzini, stalle, tettoie) non adibiti a residenza agroturistica e del conduttore dovranno essere recuperati in modo unitario e con lo stesso tipo di intervento dei fabbricati principali anzidetti. Essi saranno adibiti esclusivamente a funzioni dipendenti dall'attività agroturistica: stallaggio di cavalli; deposito e commercializzazione di prodotti alimentari tipici, deposito di attrezzi, macchinari e derrate funzionali all'attività agroturistica.
- recupero funzionale dei rustici in applicazione della l.r. 23.04.2003 n°9 fatta eccezione per gli immobili recuperati per fini agroturistici.

d) limitazioni

1. Nelle aree boscate o comunque destinabili al rimboschimento e' vietata qualsiasi edificazione.
2. Per la conservazione degli edifici residenziali esistenti, regolarmente accatastati alla data di adozione del PR-VG, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) della l.r. 56/77 nonché, per i fabbricati di carattere uni e bi-famigliare, gli ampliamenti una tantum disciplinati all'art 20.lett l) delle presenti norme. **Tali interventi sono consentiti anche per i fabbricati condonati per uso di abitazione e accatastati avanti all'entrata in vigore del PRG.**
3. È vietata la realizzazione di infrastrutture private, per quelle esistenti e' ammessa la sola manutenzione ordinaria. Sono ammesse infrastrutture pubbliche purché debitamente autorizzate.
4. Sono inedificabili le aree a incolto improduttivo. In caso di motivata necessità è ammessa l'esecuzione di opere relative ad infrastrutture direttamente attinenti al soddisfacimento di interessi generali.
5. Non sono ammessi frazionamenti catastali che non siano comunque di cessione ereditaria delle proprietà destinate all'agricoltura quando determinano lotti inferiori alla quantità di aree necessarie a garantire un reddito congruo per la famiglia che trae sostentamento dalle colture in atto sul terreno. Viene a tal fine considerato lotto sufficiente il seguente:
mq. 8.000 per terreni e colture orticole e frutticole specializzate;
mq. 13.000 per terreni a colture legnose specializzate;
mq. 20.000 per terreni a seminativo e prato permanente;
mq. 40.000 per terreni a bosco ed a coltivazione industriale;
mq. 400.000 per terreni a pascolo e prato-pascolo permanente.
6. Nei piccoli lotti a destinazione orticola esistenti non superiori a mq. 2.000, e non inferiori a 1000, sono ammessi interventi per la costruzione di piccoli depositi per gli attrezzi che abbiano una superficie coperta complessiva non superiore a mq. 5,00 altezza non superiore a mq. 2,50, purché eseguiti con decoro e con tetto in coppi e muratura esterna a vista intonacata. È possibile, previo accordo tra vicini, costruire i depositi a confine purché sia garantito che si tratti di deposito di più proprietari e sia fissato il vincolo a non formare un unico locale. Le recinzioni saranno in rete metallica su paletti in ferro con fondazioni interrato in calcestruzzo per paletti.
7. Fino alla adozione del progetto definitivo non è consentito realizzare alcun fabbricato, ivi compresi i capanni di cui al precedente 4° comma nelle aree soggette a tutela naturalistica (biotopo 10077)

TITOLO V – VINCOLI E PRESCRIZIONI

CAPO I – VINCOLI E PRESCRIZIONI

Art. 35 - ZONE A FASCE DI RISPETTO, AREE PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO

1. Il PR-VG. prescrive negli elaborati cartografici di Piano, o negli allegati tecnici elencati al precedente art. 4 ovvero con riferimento a norme, a piani e programmi di contenuto normativo deliberati dal Comune nel concerto della adozione del progetto preliminare i seguenti vincoli e prescrizioni:

- 1.1 Fasce di rispetto:

- 1.1.1 alla viabilità

- 1.1.2 ai corsi d'acqua

- 1.1.3. agli elettrodotti

- 1.2. Zone di rispetto

- 1.2.1 ai pozzi dell'acquedotto comunale

- 1.2.2. al depuratore comunale

- 1.2.3. al cimitero

- 1.2.4. piattaforma ecologica

- 1. FASCE DI RISPETTO:**

- A. VIABILITÀ**

- A1 Viabilità extraurbana**

1. Alla viabilità extraurbana, così come classificata dal PR-VG sono prescritte le distanze stabilite dal d.lgs 285/92 e s.m.i. e successivo regolamento di cui al DPR 495/92. Nelle relative fasce di rispetto sono consentiti gli ampliamenti degli insediamenti esistenti disciplinati dalle presenti norme solo nel caso di fabbricati residenziali al servizio dell'agricoltura. In tal caso l'ampliamento dovrà essere eseguito sul lato opposto a quello più prossimo alla infrastruttura da rispettare.

2. Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

- A2 Viabilità in aree riservate alle attività agricole**

1. Nelle aree riservate ad attività agricola, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal PR-VG
 - per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5, arretramento di qualsiasi costruzione di mt. 5,00 ~~dall'asse~~ **dal ciglio** stradale.
 - per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5, arretramento di mt. 7,50 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.M. dell'aprile 1968
 - per le strade di qualunque tipo, diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20, fatte salve misure maggiori definite dal PR-VG

- A3 Viabilità urbana**

1. Fatto salvo quanto disposto da strumenti urbanistici esecutivi vigenti, l'arretramento delle nuove costruzioni dai cigli stradali nelle aree sottoposte a S.U.E. sono indicate in cartografia. Inoltre, si fissano le seguenti misure:
 - mt. 5 rispetto alla viabilità definita dai S.U.E. per l'accessibilità interna agli insediamenti;
 - mt. 5 nel caso di ricostruzione o ampliamento in aree consolidate;
 - mt. 10 rispetto alle strade di distribuzione interna nelle aree produttive di nuovo impianto;
 - le distanze stabilite dal DM 1444/68 art. 9 2° comma in tutti gli altri casi di aree per attività produttive esistenti e confermate e per la viabilità interna alle aree di riordino.

2. Fatte salve diverse sistemazione, previste dal PR-VG le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantagioni conservate allo stato di natura o coltivate.
3. È ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mt. 1.00 con impegno sottoscritto dal concessionario a non richiedere maggiori indennizzi, derivanti dalle opere eseguite, in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto.
4. Sugli edifici residenziali esistenti avanti all'adozione delle presenti norme e ricadenti nelle medesime fasce dianzi descritte sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

B. CORSI D'ACQUA

B1 Sponde dei torrenti e canali

1. A norma dei disposti di cui all'art. 96 RD 529/1904, 891 C.C. e 29 1° e 4° c. della L.R. n° 56/77 lungo i principali corsi d'acqua pubblici interessanti il territorio comunale di Reano la Relazione idrogeologica allegata agli elaborati di Piano stabilisce un arretramento dalle sponde di mt. 10
2. Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del PR-VG sono ammesse le opere conservative anche se ricadenti in tutto o in parte nelle predette fasce.
3. Nelle fasce di rispetto dei rii e bealere è vietato ogni tipo di edificazione e sono unicamente ammessi interventi di sistemazione idraulica e di protezione, percorsi pedonali e/o ciclabili, piantagioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole. Per la conservazione degli immobili esistenti valgono i disposti del 2° comma del precedente punto a)

C. ELETTRODOTTI

1. Il P.R.G. individua in cartografia i tracciati degli elettrodotti che interessano le aree urbane ed extraurbane. Rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati si adottano le seguenti distanze da qualunque conduttore di linea:
 - linee a 132 KV a 10 mt.
 - linee a 220 KV a 18 mt.
 - linee a 380 KV a 28 mt.
2. Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV di classe seconda (tensione nominale compresa tra 1000 e 30000 V) e terza (tensione nominale superiore a 30000 V) si applicano gli artt. 2.1. 05/06/07/08 del DM 21.03.1988 come modificato e integrato dal DPCM 23.04.1992.

2. ZONE DI RISPETTO

Facendo riferimento alla disciplina delle competenti zone normative ed ai vincoli cartografici topograficamente definiti il PR-VG fissa le seguenti ampiezze delle zone di rispetto:

2.1. impianti di captazione idropotabile

1. Le fasce di rispetto del pozzo di captazione il loc. Benna sono riportate in cartografia (Tav.2 e 3). Esse discendono dall'analisi di vulnerabilità degli acquiferi effettuata dal Comune e approvata dalla Regione.
2. Le fasce di rispetto del pozzo di captazione in progetto riportate in tav. 2 con raggio di mt. 200 a norma del del DPR 24.5.1988 n. 236 sono suscettibili di modifica in base ad apposito studio sulla vulnerabilità dell'acquifero. Le fasce da esso dipendenti, se diverse da quella riportata in cartografia, vengono inserite nello strumento vigente a norma e con le procedure dell'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.

2.2. depuratore comunale

1. La fascia di rispetto indicata in cartografia con ampiezza di mt. 100 dalla recinzione potrà essere ridotta o abrogata a seguito di collaudo e messa a regime della condotta di allacciamento della fognatura urbana al collettore Po-Sangone facendo ricorso alla procedura di variante dello strumento vigente definita dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.

2.3 cimitero

- ~~1. Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietato ogni tipo di edificazione, se non per ampliamento dei cimiteri in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. n. 1880/42~~
 - ~~2. È ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e parcheggio e per la formazione di aree a verde pubblico.~~
 - ~~3. Per la conservazione allo stato di fatto degli immobili esistenti sono esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.~~
- “1. È fatto divieto di costruire intorno al cimitero nuovi edifici entro una fascia di 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dal PRGC vigente, fatto salvo quanto previsto ai commi 6bis, 6ter e 6quater e 6 quinquies dell'art. 27 della l.r. 56/77 come modificata e integrata dalla l.r. 3/2013”.**
- “2. A norma dell'art. 89 della l.r. 3/13 (Disposizioni transitorie) fino all'adeguamento del PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all'art. 27, come modificato dalla medesima legge, è fatta salva, fino all'adeguamento del PRG vigente, la zona di rispetto cimiteriale da esso delimitata.”**

2.4 piattaforma ecologica

1. Il PR-VG individua con sigla “Pe” un'area per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati in ausilio al sistema di raccolta porta a porta e di deposito temporaneo e di allontanamento alle pubbliche discariche di materiali ingombranti che, per dimensione e specie, non possono essere raccolti con i comuni cassonetti. La sua formazione comporta esclusivamente opere di superficie e parcheggio.
- 3. RECEPIMENTO DEI PARERI FORMULATI DA ARPA PREVENZIONE RISCHI NATURALI PROT. 104522/sc04 DEL 29.09.2009, PROT. 14797 del 11.02.2010 E DELLA DIREZIONE OO.PP. PROT. 71059/14.06 del 29.09.2009.**
1. **Le dorsali collinari poste a cornice del concentrico, così come delimitate nella cartografia allegata al parere espresso da ARPA Settore prevenzione rischi naturali, prot. 14797 del 11.02.2010, devono essere considerate classificate in classe IIIA, in quanto potenzialmente dissestabili.**
 2. **Per ogni corso d'acqua naturale è individuata una fascia di rispetto non edificabile, estesa per 10 m dal ciglio superiore di sponda su tali fasce sono applicate le fasce IIIA per le zone non edificate e IIIB3 per quelle già edificate.**
 3. **Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi nella zona di Case Mareschi (più specificamente per l'area ivi rappresentata nella Tav. 1 - Carta geologica con il colore rosa pallido - Fluvioglaciale Riss) dovranno essere eseguite prove geognostiche in sito, atte ad individuare la presenza di torba e quantificarne lo spessore e l'estensione laterale.**
 4. **È necessario provvedere ad una regolare e periodica manutenzione e pulizia delle sponde del Rio Maresco e del suo Canale scolmatore (Tubazione realizzata a cielo aperto e con il fondo in terra) nonché della sua sezione idraulica.**
 5. **In assenza di ulteriori studi idraulici più approfonditi, è prevista una fascia di rispetto di 20 m da ciascuna sponda, da assoggettare alla classe IIIA (IIIB per l'edificato) di inidoneità all'utilizzazione urbanistica per tutti i corsi d'acqua naturali (ivi compresi i tratti intubati), corrispondenti ad elementi idrogeologici principali afferenti ad un determinato bacino idrografico ben individuabile e caratterizzabile dal punto di vista geomorfologico ed idrogeologico. L'eventuale riduzione di tale limite potrà essere attuata sulla base di specifico approfondimento idraulico che quantifichi con certezza le dinamiche di deflusso dei corsi d'acqua e le capacità di smaltimento delle sezioni idrauliche, sia a cielo**

aperto che intubate, con individuazione delle aree di potenziale esondazione.

6. *Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Regionale Opere Pubbliche, ivi compresi tutti i rii non classificati e/o aventi sedime demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire oltre da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizione di moto uniforme, vario e permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.*
7. *Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla realizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.*
8. *Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.*
9. *Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo attivo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonchè in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.*
10. *L'eliminazione e/o riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentiranno la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 delle N.T.E. della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96*
11. *Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.*

ART. - 36 TIPI DI INTERVENTO IN AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

a) Aree soggette a vincolo idrogeologico

1. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico è ammessa la conservazione degli immobili esistenti mediante le opere di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché gli ampliamenti una tantum previsti all'art. 20, lett. B, 8° comma lett. I delle presenti norme fatta salva la procedura autorizzativa prevista dalla l.r. 45/89 per i casi in essa disciplinati.
2. Non sono realizzabili nuove costruzioni nelle aree soggette a dissesto o con pendenza superiore al 25%.
3. Per quanto riguarda la realizzazione di opere infrastrutturali e/o di urbanizzazione si richiama quanto disposto agli artt. 30 e 31 della l.r. 56/77.

b) Immobili soggetti al vincolo di cui alla Legge 42/2004

1. Nelle aree contenenti le cose di interesse artistico e di pregio storico ed in quelle attigue, tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
2. Gli interventi sugli immobili vincolati sono soggetti alle norme previste dalla competente normativa del Centro storico.

c) Aree soggette a vincolo ai sensi del DM 1.8.1985

1. Nella parte occidentale dell'abitato il PR-VG delimita nella tav. 2 le aree comprese all'interno della delimitazione del Galassino dei laghi di Avigliana.
2. Gli interventi ammessi dal PR-VG sono pertanto sottoposti alla procedura autorizzativa di cui all'art. 7 della l. 1497/39.
3. L'ambito collinare e montano del Moncuni è altresì sottoposto alla disciplina di tutela del Biotopo 10077 individuato dal PTR. Ai fini della sua salvaguardia le opere di recupero degli immobili esistenti disciplinati dalle presenti norme sono consentite purché eseguiti con materiali costruttivi conformi a quelli originari previa procedura autorizzativa prevista dal PTR.
4. Per quanto riguarda gli interventi sulla copertura arborea si fa richiamo alla disciplina contenuta nelle Norme di Attuazione del PTCP e alle disposizioni per la tutela del Biotopo 10077.
5. Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincoli di protezione delle bellezze naturali a norma delle leggi 1497/39 e 431/85 sono anche disciplinati dalla L.R. 3.4.1989 N. 20.

d) Usi civici

1. Il PR-VG individua nella Tav. 2 i fondi soggetti a usi civici. Fatte salve le opere infrastrutturali individuate in cartografia, che hanno carattere prevalente in detti fondi è ammessa la sola attività colturale e forestale tutelata dalle specifiche disposizioni di legge.

e) "Interventi energetici nelle costruzioni e sul suolo":

- "1. Si richiama l'applicazione della DGP n. 1212-39325/2010 "Redazione dell'allegato energetico ambientale tipo ai regolamenti edilizi dei comuni della provincia di Torino".**
- "2. Per quanto riguarda l'installazione di impianti fotovoltaici a terra la Regione Piemonte, con la DGR 14.12.2010 n°3-1183 e suo Allegato, ha individuato le aree e i siti non idonei a dette installazioni nelle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" emanate con il DM del 10.09.2010⁷¹"**

⁷¹ Esse individuano le seguenti quattro tipologie di aree e siti:

- 1) Aree sottoposte a tutela del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale, ai sensi del D.lgs 42/2004;
- 2) Aree protette;
- 3) Aree agricole di 1° e 2° classe di capacità d'uso del suolo;
- 4) Aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

“3. Nel recepimento di tale disciplina, sono in particolare richiamate le inidoneità pertinenti il territorio comunale di Reano: le zone insediative (urbanizzate e urbanizzande) disciplinate dal PRG, le aree agricole di salvaguardia ambientale (A), le zone boscate, le aree segnalate in dissesto idraulico e idrogeologico dalla Carta di Sintesi, le aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004”

Art. 36bis⁶⁶⁷² “Interventi e opere di compatibilizzazione urbanistica e ambientale”

1. Viabilità

Nella realizzazione della viabilità pubblica e/o di uso pubblico prevista dalla Variante 1 e/o dai SUE di essa attuativi verranno impiegati materiali con proprietà fotocatalitiche (es. marciapiedi in masselli cementizi contenenti biossido di titanio, spargimento di biofix sulle superfici asfaltate, altre tecnologie prodotte dal mercato).

2. Invarianza idraulica

2.1 Le acque piovane cadenti sulle superfici impermeabili (tetti, piazzali) dovranno essere trattate in posto mediante canalizzazioni, drenaggi, casse di accumulo per essere reimpiegate quali acque grigie negli impianti idrici domestici secondari e per l'irrigazione dei giardini ovvero disperse nel sottosuolo previo sequestro di sostanze inquinanti; ciò al fine di evitare il sovraccarico della rete fognaria urbana. I piazzali di maggior estensione saranno dotati di impianto di disoleazione.

2.2 Le superfici dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dei SUE dovranno essere trattate con terra armata o blocchi cementizi forati e inerbiti almeno per le parti di stazionamento dei mezzi. Tutte le aree a parcheggio saranno alberate con sesto di piantagione proporzionato alla loro classe di grandezza⁷³.

3. Inerbimento delle aree pertinenziali private

3.1 Almeno il 30% delle superfici di pertinenza dei fabbricati in progetto dovrà essere riservato, al netto di percorsi e spazi con pavimentazione impermeabile, per la l'inerbimento e la piantagione in piena terra di orti e giardini.

3.2 In tutte le aree verdi pubbliche e private pertinenziali è fatto divieto di impiego delle specie botaniche esotiche invasive del Piemonte elencate dalla DGR 23-2975 del 29.02.2016⁷⁴.

4. Condizioni attuative degli interventi in Variante 1

Hanno contenuto prescrittivo gli interventi urbanistici, infrastrutturali e ambientali e/o le condizioni operative individuate al Cap.3 della Relazione tecnica della Variante 1 ed in particolare:

- Area R16- Aree R16a, R16b, R16c, R16d

Quanto previsto alle lett. b), c) e d) degli Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche descritti al punto 1.1.1. ovvero:

b) separazione dell'area insediativa residenziale (R16) dalla viabilità esistente (via Vaietto) e in progetto a mezzo di filare alberato;

c) separazione a mezzo di fascia arborata filtro (con vincolo di verde privato inedificandi) tra paesaggio urbano residenziale (R16a, R16b, R16c, R16d) e area agricola (A);

d) miglioramento della connettività ecologica areale (R16, R20, Sr15, Sr20) mediante ulteriore fascia verde (Sr34) protettiva della campagna e avente funzione filtro e tampone rispetto alla viabilità di arroccamento.

I SUE dovranno, ai sensi dell'Art. 6 delle presenti N.d'A., attenersi al disegno unitario così come rappresentato sulle tavole di piano, da riportarsi sulle relative convenzioni edilizie.(Var.2)

- Area R7

Quanto previsto dalle condizioni di intervento enunciate nelle Modifiche urbanistiche (1° e 2° alinea) nonché lett. a) degli Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche del punto 1.1.2

⁷² Norma integrata in accoglimento di specifiche indicazioni di contenuto ambientale formulata da Autorità ed Enti in corso di formazione della Variante 1

⁷³ m. 4 per le specie di III classe, 5-6 per la II, 6-10 per la I.

⁷⁴ Aggiornamento degli elenchi approvati con DGR 46-5100 del 18.12.2012 “Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione iniziative di informazione e sensibilizzazione” approvazione delle misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento delle specie vegetali più problematiche per il territorio piemontese

- **Area SC3**

È ammessa la realizzazione di strutture funzionali di supporto della struttura ricettiva disciplinata dal PRGC (piscina, centro benessere ecc) senza incremento della capacità ricettiva, alle seguenti condizioni:

- a) **Reperimento degli spazi per servizi pubblici (nella misura dedotta in SC3 dalla Variante 1) all'interno dello spazio Sr15 di PRGC o loro monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della l.r. 56/77 e smi.**
- b) **Obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime degli spazi Sr27 (parcheggio alberato) e Sr30 (area alberata di sosta per ciclisti ed escursionisti) debitamente realizzati e attrezzati.**

- **Deduzione della edificabilità di parte dell'Area R15**

La cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime della viabilità in progetto interessante la proprietà per la quale la Variante 1 ha previsto la trasformazione condizionata da residenziale ad agricola (v. Modifiche urbanistiche lett. a) e b) contenute nel punto 1.1.4) avverrà prima dell'avvio della progettazione dell'opera pubblica riguardante il nodo della rotatoria in progetto a mezzo di atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla proprietà interessata.

- **Area R24**

- a) **quanto previsto alle lett. b), c) degli Effetti ambientali delle modifiche urbanistiche descritti al punto 1.1.5**
- b) **cessione a titolo gratuito al Comune delle aree da riservare all'allargamento di v. Borgata Rivata riguardanti l'area r1.17 lungo il profilo della zona normativa R24 e la porzione antistante a quest'ultima.**

- **Area R29**

L'intervento è condizionato, tramite la procedura di permesso di costruzione convenzionato, alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime vincolate dalla Variante 1 all'allargamento di via delle Combasse e alla formazione dello spazio per parcheggio Sr33.

- **Edificio in contrasto tipologico con il tessuto storico**

- a) **È ammesso il recupero di fabbricato compreso all'interno del perimetro del Centro storico e individuato al punto 1.2 (Cap. 1 della Relazione tecnica della Variante 1) mediante opere conservative (fino alla ristrutturazione di tipo B) associata all'ampliamento disciplinato all'art. 20, B comma 8, lett. I.**
- b) **Le opere sopradisciplinate devono rispettare le caratteristiche morfologiche, tipologiche, di altezza e di impiego dei materiali dei fabbricati di matrice storica circostanti. È fatto divieto di realizzare sottotetto agibile o usabile.**

- **Deduzione vincolo di viabilità pubblica (punto 1.3.2)**

In accoglimento della osservazione n. 2 si correggono grafici ed estratti contenuti nella Relazione Tecnica e nelle Tavv. 3 (1:2000) e 2 (1:5000) deducendo il vincolo di viabilità pubblica sull'area di sedime costituente accesso all'area r2. 32 (via delle Combasse).

5. Condizioni attuative degli interventi in Variante 2

Area R30: Oltre a quanto prescritto ai commi 2) - Invarianza idraulica - e 3) Inerbimento delle aree pertinenziali private del presente articolo, per l'attuazione degli interventi previsti valgono le indicazioni contenute nel Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla tabella del capo 9 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, in particolare ai punti 1,3,4. Lungo il lato sud del lotto, dovrà essere realizzata idonea quinta arborea a schermatura del manufatto, utilizzando vegetazione climacica con l'esclusione di specie vegetali esotiche invasive contenute negli elenchi di cui alla DGR 27/05/2019 n. 24-9076. Il progetto edilizio dovrà sviluppare soluzioni a tipologia isolata od in linea, secondo forme dell'architettura tradizionale, tenendo comunque conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area. Si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei relativi progetti degli edifici residenziali previsti.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE: Valgono le prescrizioni relative all'area riportate sulla scheda A1 della relazione geologica allegata alla Variante Parziale 2.

COMPENSAZIONI AMBIENTALI: In alternativa alla cessione diretta, dovrà essere monetizzato, secondo le modalità indicate del Comune, il 100% della somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi (sup. impermeabili) relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno escluse da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...Le aree di compensazione ove saranno utilizzati i proventi di tale monetizzazione dovranno riguardare in particolare l'ambito già individuato a tale fine dal PRGC vigente e nel capitolo 9 del Documento di Analisi di compatibilità ambientale allegato alla Prima revisione del PRGC., ovvero prioritariamente le aree Sr 15 e Sr 16.

Area R31: Oltre a quanto prescritto ai commi 2) - Invarianza idraulica - e 3) Inerbimento delle aree pertinenziali private del presente articolo, per l'attuazione degli interventi previsti valgono le indicazioni contenute nel Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla tabella del capo 9 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, in particolare ai punti 1,3,4. Lungo il lato sud del lotto, a separazione con l'area Sr 15, dovrà essere realizzata idonea siepe o quinta arborea di mitigazione visiva, utilizzando vegetazione climacica con l'esclusione di specie vegetali esotiche invasive contenute negli elenchi di cui alla DGR 27/05/2019 n. 24-9076. Il progetto edilizio dovrà sviluppare soluzioni a tipologia isolata od in linea, secondo forme dell'architettura tradizionale, tenendo comunque conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area. Si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei relativi progetti degli edifici residenziali previsti.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE: Valgono le prescrizioni relative all'area riportate sulla scheda A2 della relazione geologica allegata alla Variante Parziale 2.

COMPENSAZIONI AMBIENTALI (punto 9): In alternativa alla cessione diretta, dovrà essere monetizzato, secondo le modalità indicate del Comune, il 100% della somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi (sup. impermeabili) relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno escluse da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc.. Le aree di compensazione ove saranno utilizzati i proventi di tale monetizzazione dovranno riguardare in particolare l'ambito già individuato a tale fine dal PRGC vigente e nel capitolo 9 del Documento di Analisi di compatibilità ambientale allegato alla Prima revisione del PRGC., ovvero prioritariamente le aree Sr 15 e Sr 16.

Area R32: L' intervento è condizionato, tramite procedura di permesso di costruire convenzionato, alla cessione a titolo gratuito al comune delle aree di sedime di competenza della nuova strada di PRGC tra via regione Garrone e via Nombarda, e del parcheggio Sr 30. Oltre a quanto prescritto ai commi 2) - Invarianza idraulica - e 3) Inerbimento delle aree pertinenziali private del presente articolo, per l'attuazione degli interventi previsti valgono le indicazioni contenute nel Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla tabella del capo 9 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, in particolare ai punti 1,3,4. Lungo il lato sud del lotto, dovrà essere realizzata idonea siepe di mitigazione visiva utilizzando vegetazione climacica con l'esclusione di specie vegetali esotiche invasive contenute negli elenchi di cui alla DGR 27/05/2019 n. 24-9076. Il progetto edilizio dovrà sviluppare soluzioni a tipologia isolata od in linea, secondo forme dell'architettura tradizionale, tenendo comunque conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area. Si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei relativi progetti degli edifici residenziali previsti.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE: Valgono le prescrizioni relative all'area riportate sulla scheda A3 della relazione geologica allegata alla Variante Parziale 2.

COMPENSAZIONI AMBIENTALI (punto 9): In alternativa alla cessione diretta, dovrà essere monetizzato, secondo le modalità indicate del Comune, il 100% della somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi (sup. impermeabili) relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno escluse da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...Le aree di compensazione ove saranno utilizzati i proventi di tale monetizzazione dovranno riguardare in particolare l'ambito già individuato a tale fine dal PRGC vigente e nel capitolo 9 del Documento di Analisi di compatibilità ambientale allegato alla Prima revisione del PRGC., ovvero prioritariamente le aree Sr 15 e Sr 16.

Area R33: Oltre a quanto prescritto ai commi 2) - Invarianza idraulica - e 3) Inerbimento delle aree pertinenziali private del presente articolo, per l'attuazione degli interventi previsti valgono le indicazioni contenute nel Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla tabella del capo 9 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, in particolare ai punti 1,3,4. Dovranno essere previsti accorgimenti progettuali finalizzati alla mitigazione dei nuovi manufatti edilizi attraverso l'inserimento di piantumazioni arboree/arbustive in modo da garantire una densità all'interno delle superfici a verde privato (facenti parete integrante del lotto fondiario) tale da attenuare la percezione del nuovo fabbricato. In particolare, al fine di compattare il bordo urbano, gli esemplari arborei dovranno essere messi a dimora in modo tale da costituire una cortina verde almeno lungo i lati sud ed ovest del lotto, secondo lo schema grafico indicato sulle tavole di Piano. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'adeguamento e sistemazione del sedime stradale frontestante ed alla realizzazione, esternamente alla recinzione del lotto, di un collettore delle acque provenienti dalla soprastante collina, in modo da convogliarle ad ovest della strada vicinale delle Marsere. Il progetto edilizio dovrà sviluppare soluzioni a tipologia isolata od in linea, secondo forme dell'architettura tradizionale, tenendo comunque conto delle caratteristiche del tessuto edilizio residenziale presente ai margini dell'area. Si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei relativi progetti degli edifici residenziali previsti

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE: Valgono le prescrizioni relative all'area riportate sulla scheda A4 della relazione geologica allegata alla Variante Parziale 2.

COMPENSAZIONI AMBIENTALI (punto 9): In alternativa alla cessione diretta, dovrà essere monetizzato, secondo le modalità indicate del Comune, il 100% della somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi (sup. impermeabili) relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno escluse da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc. Le aree di compensazione ove saranno utilizzati i proventi di tale monetizzazione dovranno riguardare in particolare l'ambito già individuato a tale fine dal PRGC vigente e nel capitolo 9 del Documento di Analisi di compatibilità ambientale allegato alla Prima revisione del PRGC., ovvero prioritariamente le aree Sr 15 e Sr 16.

CAPO II – ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 37 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree edificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.
Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal PR-VG o stabilite dalle presenti norme:
- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a mt. 10,00 anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.
 - b) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate degli edifici principali di carattere residenziale e produttivo, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti registrato e trascritto sui registri immobiliari, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.
 - c) La distanza minima dai confini del lotto dei locali totalmente interrati non dovrà essere inferiore a mt. 1,50, riducibile a mt. 0 ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti registrato e trascritto sui registri immobiliari,

Art. 38 – AREE DI PARCHEGGIO

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della L.R. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superficie destinate a parcheggi:

a) per uso residenziale per ogni 100 mc di costruzione.

a1) interventi di restauro di ristrutturazione di risanamento	mq. 5,00
a2) nuove costruzioni e completamenti	mq. 10,00

b) per uso terziario per mq di superficie utile

per attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo	mq. 1,00
- attrezzature ricettive	mq. 0,5
- uffici	mq. 0,3

commercio per metro quadrato di superficie di vendita:
quanto definito dall'art. 21 della l.r. 56/77 come modificato dalle
recenti disposizioni di legge regionale

c) per attività industriali artigianali o di deposito

mq 0, 1xmq.di SUL

Le superfici di cui al precedente comma vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'estero delle recinzioni in aree riservate a parcheggio dagli interventi e poste in fregio alla viabilità fatta salva ogni altra disposizione stabilita della legge 24.3.1989 n. 122.

Nel caso di realizzazione all'interno delle recinzioni la destinazione a parcheggio viene assicurata con apposito atto di vincolo da trascrivere sui registri immobiliari.

Per interventi ricadenti nel Centro Storico o nelle aree a capacità insediativa esaurita il Comune in sede autorizzativa può consentire, verificata l'impossibilità obiettiva nonostante quanto disciplinato agli artt. 22 e 23 delle presenti norme di disporre da parte degli aventi titolo delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, che le predette quantità quali urbanizzazioni primarie possano essere monetizzate secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – NORME TRANSITORIE

Art. 39 – SUE E PERMESSI DI COSTRUZIONE AUTORIZZATI

1. Sono fatti salvi fino alla loro scadenza, a termini di legge, i Piani esecutivi (SUE) e i permessi di costruzione rilasciati dal comune prima della data adozione del PR-VG, anche se in contrasto con le sue previsioni e norme.
2. Ove le opere autorizzate non risultassero compiute in tutto o in parte alla scadenza dei permessi di costruzione il loro prosieguo e completamento, sottoposto a nuovo procedimento autorizzativo, è ammesso se conforme alle previsioni del PR-VG.
3. Nel caso di scadenza del periodo di attuazione del/dei SUE, le parti inattuate sono realizzabili, ove conformi al PR-VG, previa redazione di nuovo SUE in base ai parametri edilizi e urbanistici definiti dal PR-VG stesso, fatto salvo il ricorso al permesso di costruzione convenzionato (volto a dare compiutezza alle opere infrastrutturali del SUE scaduto) nel caso in cui i lotti inattuali risultassero nel complesso inferiori al 30% della SF complessiva.

Art. 40 – NORME IN CONTRASTO

1. A norma ~~dell'Art.27bis dell' Art. 137 del Regolamento Edilizio, fino ad avvenuta approvazione del PR-VG si intendono prevalenti rispetto a quanto disposto nei titoli I, II e III del R.E. medesimo, fino all' adeguamento previsto dall' Art. 12, comma 5, della l.t. 19/1999, in luogo delle definizioni di cui alla Parte Prima, capo I, (Var.2)~~ continuano ad essere vigenti, ove in contrasto, le disposizioni contenute in ordine di importanza: 1) le N.d.A. del PRGC vigente; 2) le N.d.A. del PR-VG, fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

Art. 41 – SOTTOTETTI

1. In vista del coordinamento delle norme del PR-VG con il Regolamento edilizio comunale si individuano le seguenti definizioni riguardanti i locali ricavabili in spazi con soffitto inclinato (sottotetto)⁷⁵
2. ~~Locali abitabili~~ **Locali agibili**
sono quelli rispondenti ai requisiti di altezza e igiene stabiliti dal DM/1975. Nel caso di sottotetto abitabile l'altezza media di ciascun locale adibito alle funzioni principali⁷⁶ precisate dal DM dovrà essere \geq a mt. 2,70 (h=1,60 all'imposta); quelli adibiti a funzioni accessorie⁷⁷ sarà \geq a mt. 2,40 (h=1,40 all'imposta). Il valore di aeroilluminazione sarà \geq 1/8 della superficie in pianta del locale. Ciò comporta l'attenzione del progettista a non creare strutture eccessivamente invasive (~~abbaini~~) nelle falde dei tetti **contenendo le dimensioni in pianta degli abbaini in misura inferiore a 1/6 della superficie del locale sottotetto.**
I locali ~~abitabili~~ **agibili** rientrano nel conteggio della superficie e/o volume edificabile ~~e del n° dei piani (Var.2)~~. La loro realizzazione concorre al versamento del contributo di costruzione.
3. ~~Locali abitabili~~ **Locali utilizzati per funzioni sussidiarie non abitative**
rispondono a questa definizione i locali in cui non possono essere ospitate le funzioni principali proprie dell'abitazione permanente e degli spazi di lavoro per gli uffici, ma possono essere utilizzati per funzioni sussidiarie (degli uni e degli altri) che comportano la presenza solo saltuaria degli abitanti o del personale lavorante, quali ad esempio ripostigli, archivi, spazi attrezzati per il normale menage della casa (lavo, stiro, cucio) giochi per bimbi.

⁷⁵ fatta salva ogni diversa disposizione stabilita dalle leggi vigenti per il recupero dei sottotetti di fabbricati esistenti.

⁷⁶ Soggiorno, pranzo, cucina, studio, camere da letto per le abitazioni, spazi di lavoro singoli o collettivi per gli uffici

⁷⁷ servizi igienici, spazi distribuzione

In tal caso la normativa può limitare il comfort e le prestazioni di ciascuno dei locali ~~agibili~~ **soprascritti** rispetto a altezza H media < mt. 2,40 con i seguenti caratteri geometrici:

- a) altezza interna di imposta del tetto, tra pavimento e soffitto, non superiore a 50 cm verificata nei punti della massima profondità di manica prevista del fabbricato;
- b) pendenza delle falde del tetto max 50%
- d) divieto di controsoffittatura
- e) rapporto di aeroilluminazione $\leq 1/12$ **10** facendo richiamo al punto 2 per gli abbaini.

Le funzioni esercitate nei locali ~~agibili~~ **utilizzati per funzioni sussidiarie non abitative** possono presupporre la presenza di impianti (sanitari, di riscaldamento ecc) atti a garantire un comfort adeguato all'uso. Ciò comporta il pieno rispetto delle normative finalizzate al risparmio energetico. Il carattere facoltativo dei **di detti** locali ~~agibili~~ e il ridotto impatto estetico ambientale dei vani sottotetto permette di considerarli come elementi che migliorano, in complesso, qualità e prestazione dell'abitazione ove non comportino incremento del carico urbanistico.

Ciò permette di non considerarli nel conteggio della superficie utile lorda e/o del volume, se direttamente collegati o pertinenti (con atto registrato e trascritto) ai locali di abitazione principale; d'altra parte, il beneficio aggiuntivo di qualità presuppone che essi, se realizzati, concorrono alla definizione del corrispettivo del contributo di costruzione.

4 ~~Locali non abitabili e non agibili:~~ **Spazi tecnici per la manutenzione dei tetti**

sono necessari per la manutenzione dei fabbricati con particolare riguardo a impianti generali e coperture; devono assicurare l'accesso delle maestranze in condizioni di sicurezza e la loro attività occasionale.

Per tale motivo si ritiene opportuno contenere le misure geometriche nei seguenti limiti:

- altezza media \leq mt. 2,20 verificata sull'intero locale privo di tramezzature (con altezza interna di imposta del tetto, tra pavimento e soffitto, non superiore a 30 cm verificata nei punti della massima profondità di manica prevista del fabbricato);
- illuminazione del vano sottotetto con un lucernario (velux) per falda della dimensione massima di mq. 0,75 m²;
 - accessibilità alle sole maestranze attraverso scale retrattili a norma di sicurezza.
 - impianto elettrico essenziale di assistenza ai lavori di manutenzione.
 - non ammessi impianti idrotermosanitari ed esecuzione di opere di finitura e tramezzatura

5. Per il recupero a fini abitativi di sottotetti di fabbricati residenziali esistenti, si rimanda a quanto disposto dalla legge regionale 6.8.1998 n° 21 **e s.m.i.**