

Regione Piemonte



Comune di Azeglio

Provincia di Torino

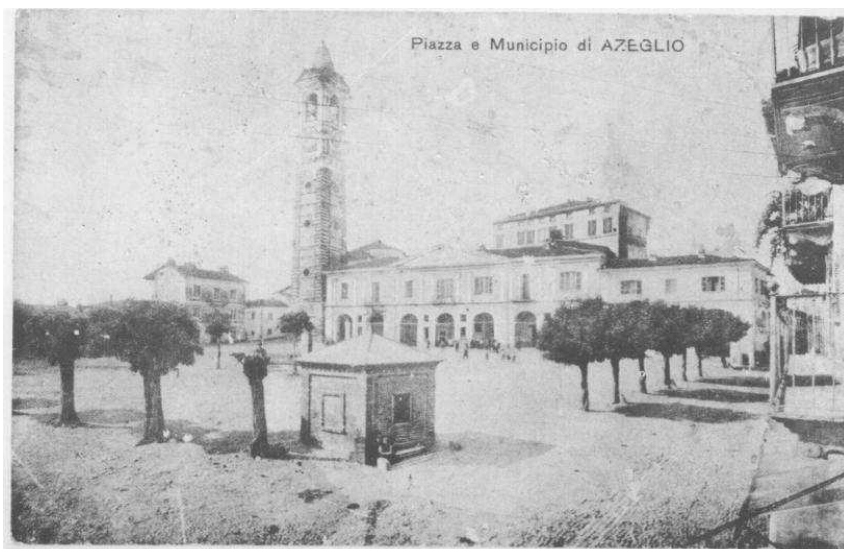
Variante al P.R.G.C.

art 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

(L.R. n.1 del 26 gennaio 2007)

Progetto Definitivo

(approvato con D.C.P. n. 11 del 30.06.2011)



Norme Tecniche d'Attuazione

Settembre 2009

Luglio 2010

Marzo 2011

Maggio 2011

Novembre 2012

Marzo 2013

Luglio 2013

Settembre 2014

Marzo 2017

Luglio 2022

Aprile 2023

arch. Maria Rosa CENA
via s.Pietro, 29
10014 – Caluso (To)

AGGIORNAMENTI:

Deliberazione del C.C. n.16 del 29.11.2012
Deliberazione del C.C. n. 2 del 13.03.2013
Deliberazione del C.C. n. 8 del 19.07.2013
Deliberazione del C.C. n. 3 del 09.09.2014
Deliberazione del C.C. n. 6 del 31.03.2017
Deliberazione del C.C. n. 21 del 27.07.2021
Deliberazione del C.C. n. 7 del 26.04.2023

Art.1 - Applicazione e finalità del PRGC

Il presente progetto di variante del PRGC ha efficacia sul territorio del Comune di Azeglio a partire dalla data di adozione del Consiglio Comunale.

Le finalità generali sono quelle prefigurate all'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i:

- a) Un equilibrato rapporto fra le residenze e i servizi in relazione ai posti di lavoro individuati anche secondo lo schema del Piano Territoriale comprensorio;
- b) Il recupero dell'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) La difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- d) La riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali dei nuclei isolati e di recente formazione;
- e) L'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
- f) Il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto dei servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) La programmata attuazione degli interventi pubblici e privati;

e da quanto evidenziato nella relazione della Variante 2008

- Promozione dell'uso sul suolo del territorio del Comune.
- Tutela della qualità ambientale e paesistica degli interventi anche ai sensi del dlgs. 42/04 s.m.i. nonché alle norme regionali.

Art.2 – Elaborati del progetto definitivo del PRGC

Ai sensi dell'art. 14 L.R.56/77 gli elaborati sono:

1) Relazione illustrativa

2) Allegati tecnici:

Tav. 1 All.- Pobbia Pobbietta- 1:2.000

Tav. 2 All. – Il Concentrico – 1:2.000

Tav. 3 All – La Moregna - 1:2.000

Tav. 4 All – Generale - 1:5.000

3) Tavole di piano:

Tav. 0 Var - Planimetria sintetica di piano - 1:25.000

Tav. 1 Var - Zonizzazione Urbanistica redatta sulla Carta di Sintesi della
pericolosità geomorfologia - 1:5.000

Tav. 1.1 Var - Zonizzazione Urbanistica redatta sulla Carta di Sintesi della
pericolosità geomorfologia – Planimetria generale usi civici 1:5.000

Tav. 2.1 Var - Zonizzazione Urbanistica redatta sulla Carta di Sintesi della
pericolosità geomorfologia - Pobbia e Pobbietta 1:2.000

Tav. 2.2 Var - Zonizzazione Urbanistica redatta sulla Carta di Sintesi della
pericolosità geomorfologia - Il Concentrico 1:2.000

Tav. 2.3 Var - Zonizzazione Urbanistica redatta sulla Carta di Sintesi della
pericolosità geomorfologia - La Moregna 1:2.000

Tav. 2 COMM – Addensamenti, localizzazioni e mappatura degli esercizi
commerciali. Sovrapposizione delle previsioni del P.R.G.C. – Il Concentrico
1:2.000

Tav. 3 Var – Schedatura ambientale del Centro Storico (area Rs e limitrofe
aree Rcf) con individuazione dei Caratteri Tipologici 1:1.000

4) Norme di attuazione

In caso di controversa interpretazione tra le tavole a scale diverse, fa testo la
tavola a scala 1:2.000.

5) Verifica di Compatibilità Acustica

6) Vengono considerate parte integrante della presente Variante al P.R.G.C. le
tavole del Piano del Colore (approvato con D.C.C. n° 2 del 29 aprile 2009):

-
- Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf ,Rcp , A
 - Schede di rilievo/progetto degli edifici del centro storico prospicienti via Roma – Piazza Massimo d’Azeglio – via XX Settembre – via Calcinarla e via G. Marconi – Allegato 1
 - Schedatura Ambientale del Centro storico (area Rs e limitrofe aree Rcf) con individuazione dei Caratteri Tipologici – Allegato 2 1:1.000
- 7) Indagine geologica relativa alla Variante al P.R.G.C.
- Elab. 1 -Relazione geologico tecnica
- Elab. 2 – Allegati geologici
- Elab. 3 – Risposte alle osservazioni della 1° e 2° conferenza di pianificazione
- Elab.4 – Schede geologico tecniche relative alle aree di prevista espansione urbanistica.
- Elab.5 – Verifiche idrauliche
- Elab.6 – Cronoprogramma
- Elab.7 – Recepimento dei pareri espressi da Arpa Piemonte e Regione Piemonte Direzione OO.PP.
- Tav. 1 - Carta geologica, geomorfologia - scala 1:5.000
- Tav. 2 - Carta dei dissesti – scala 1:10.000
- Tav. 3 – Carta idrogeologica e della rete idrografica – scala 1:5.000
- Tav.4 - Carta dell’acclività – scala 1:5.000
- Tav.5 - Carta della dinamica fluviale – scala 1:15.000
- Tav.6 - Carta delle opere idrauliche – scala 1:10.000
- Tav.7 - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia – scala 1:5.000
- Tav.7/A - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia – scala 1:10.000
- 8) Valutazione Ambientale Strategica
- Relazione di compatibilità ambientale redatta secondo le indicazioni dell’allegato f) della L.R.40/98 - Rapporto Ambientale
 - Relazione di compatibilità ambientale redatta secondo le indicazioni dell’allegato f) della L.R.40/98 - Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

Art.3 – Strumenti urbanistici esecutivi

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento subordinatamente alla formazione all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Fuori da tali porzioni di territorio, il rilascio di Permessi di Costruire o comunicazioni D.I.A. sono ammessi per iniziativa singola e diretta.

Gli Strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) I Piani Particolareggiati (P.P.)
- 2) I Piani di Recupero (P.R.)
- 3) I Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)

Art. 4 - Competenza comunale in materia edilizia e titoli abilitativi

Ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n.380 e al D.lgs. 27 dicembre 2002 n.301 sono i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art.3 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267, a disciplinare l'attività edilizia.

Lo Sportello Unico per l'edilizia, costituito dall'Amministrazione Comunale, cura i rapporti fra il privato e l'Amministrazione e, dove sia necessario, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività' .

I titoli abilitativi, così come previsto dal DPR 6 giugno 2001 n.380 e dal D.lgs. 27 dicembre 2002 n.301, sono:

il PERMESSO di COSTRUIRE e la DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA'.

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. (art. 11 comma 1 e art. 13 comma 1 DPR 6 giugno 2001 n.380).

La Denuncia di Inizio Attività viene presentata dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento nel caso abbia riscontrato l'assenza di una o più delle condizioni stabilite. (art.23 DPR 6 giugno 2001 n.380 e D.lgs. 27 dicembre 2002 n.301).

Gli interventi che possono essere realizzati senza titolo abilitativi sono quelli previsti dall' art.6 DPR 6 giugno 2001 n.380

Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire sono quelli previsti dall'art..10 DPR 6 giugno 2001 n.380 e D. lgs. 27 dicembre2002 n.301

Gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività sono quelli previsti dall'art..22 DPR 6 giugno 2001 n.380 e D. lgs. 27 dicembre2002 n.301 - L.R. 14 luglio 2009 n.20

Gli interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire sono quelli previsti dall' art..22 DPR 6 giugno 2001 n.380, D. lgs. 27 dicembre2002 n.301 - L.R. 14 luglio 2009 n.20.

La realizzazione degli interventi qui sopra elencati, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-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. 22.01.2004 n.42 e s.m.i..

Art. 5 – Definizione degli interventi

I principali tipi di intervento sono quelli definiti dall'art.3 DPR 6 giugno 2001 n.380
Essi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Nuova costruzione.

Questi interventi sono ammessi per ciascuna delle aree con caratteristiche territoriali omogenee – ad eccezione degli edifici contraddistinti in Planimetria con il segno “**m**” (sui quali si potranno eseguire solo interventi di Restauro).

E' ammesso, dove esplicitamente indicato, l'intervento di Sostituzione Edilizia, comprendente le opere di demolizione e ricostruzione necessarie per la costruzione di

un edificio, o di una parte di edificio, al posto di un altro esistente, o di parte di esso, nel sostanziale rispetto dell'ingombro volumetrico originario, o eventualmente anche con minime modificazioni di rettifica o di allineamento non incidenti sui rapporti parametrici con il contesto edilizio.

Art. 6 – Parametri urbanistici e vincoli edificatori

- La Superficie Territoriale (**S.T.**) è pari alla superficie complessiva comprensiva delle aree destinate a viabilità e servizi da dismettere o assoggettare ad uso pubblico (superficie catastale).
- La Superficie Fondiaria (**S.F.**) è quella pertinenza ai fabbricati al netto delle aree destinate a viabilità e servizi da dismettere o assoggettare al uso pubblico.
- La Densità Territoriale (**D.T.**) esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
- La Densità Fondiaria (**D.F.**) esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- La Superficie Coperta (**S.C.**) è costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro massimo esterno, al netto solo dei balconi e cornicioni, purché non superino un aggetto dal muro di fabbrica di 1,5 m.
- Il Rapporto di Copertura (**R.C.**) è dato da rapporto tra la S.C. e la S.F.
- La Volumetria (**V**) dell'edificio è il volume del solido emergente da terreno sistemato, fino all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile – che abbia cioè i requisiti di altezza e aeroilluminazione previsti dal Regolamento Igienico Edilizio per i locali abitabili misurato geometricamente, esclusi i volumi tecnici, i sotto tetti non abitabili secondo il vigente Regolamento Edilizio, i porticati, le logge, le costruzioni interrato e i volumi dei camini e delle torri ascensore.

Contestualmente al progetto dell'edificio sarà concessa la sistemazione del terreno, dagli elaborati dovranno risultare esattamente i necessari sbancamenti o riporti.

Sul terreno pianeggiante è consentita la sistemazione del terreno tramite un riporto che non superi i 100 cm dalla quota media del livello del terreno del lotto di pertinenza.

Su terreni in pendenza o lotti con superfici non complanari, è ammessa la sistemazione con dislivelli superiori, tramite l'utilizzo di muri di sostegno che abbiano caratteristiche di cui agli art. 24, 24 bis, 25 e 25 bis della Schedatura Ambientale allegata al Piano del Colore.

Saranno conteggiati per la volumetria i fabbricati emergenti dal terreno sistemato in misura superiore a 1 m.

L'altezza di costruzione dell'edificio sarà misurata sui prospetti, dalle quote medie del marciapiede o del terreno sistemato secondo quanto sopra specificato, all'estradosso dell'(*ultimo*) solaio – (se inclinato alla sua quota media) di copertura dell'ultimo piano abitabile – che abbia cioè i requisiti di altezza e aeroilluminazione previsti dal Regolamento Igienico Edilizio per i locali abitabili..

Si specifica che l'estradosso dell'ultimo piano abitabile è quello del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

L'altezza di eventuali muri di sostegno per la sistemazione del terreno sarà sommata all'altezza dell'edificio per la determinazione dell'altezza massima, nel caso che il muro sia ad una distanza inferiore a 4 m dal piede della facciata dell'edificio.

I muri di sostegno non potranno comunque superare l'altezza di 2 m, nelle sistemazioni a gradoni i superiori potranno essere arretrati rispetto ai sottostanti di almeno 4 m.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà dovranno essere pari ad almeno 5 m ed in ogni caso a distanza non inferiore alla metà della propria altezza massima, ad eccezione dei bassi fabbricati con funzione accessoria (autorimessa, legnaia ecc.) di altezza massima al colmo non superiore a 4 m per le autorimesse e per le legnaie ecc., che potranno essere realizzati a non meno di tre metri dal confine di proprietà.

Distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammesse:

- a) Per edifici inseriti in Strumenti Urbanistici Esecutivi;
- b) Quando intercorra accordo scritto tra confinanti con firma e autentiche, che preveda l'impegno reciproco a permettere la realizzazione futura di fabbricati in aderenza e/o mantenere i futuri fabbricati distanti comunque non meno di 10 m.

La distanza tra i punti più vicini di fabbricati comunque disposti non dovrà essere inferiore a 10 m ad eccezione dei bassi fabbricati con funzione accessoria (autorimessa, legnaia ecc.) di altezza massima al colmo non superiore a 4 m per le autorimesse e le legnaie ecc., che potranno essere realizzati a non meno di cinque metri da altri fabbricati.

Cellula Edilizia: un insieme organico e funzionale composto da una o più unità immobiliari e/o da un insieme di diversi elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso da via o da spazi pubblici (anche attraverso diritti di passaggio acquisiti).

Art. 7 – Destinazioni d'uso ed interventi ammessi

In relazione alle disposizioni di legge in vigore in materia urbanistica e per precisi motivi operativi per disciplinare l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, sono state individuate sui territori del Comune di Azeglio le seguenti aree, che hanno caratteristiche territoriali omogenee:

Aree residenziali:

- Rs** Aree residenziali che rivestono caratteri storici e/o ambientali;
- Rcf** Aree residenziali confermate;
- Rcp** Aree residenziali di completamento;
- N** Nuove aree residenziali di completamento.

Aree produttive/ direzionali/ commerciali:

- Pr** Aree destinate agli impianti produttivi, direzionali e commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- NP** Nuove aree destinate ad impianti produttivi, direzionali e commerciali all'ingrosso e al dettaglio.

Aree Agricole:

- A** Aree per attività agricola;
- AM** Aree agricole con valore ambientale;
- AA** Aree agricolo – ambientali.

Aree per attrezzature di servizio agli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali all'ingrosso e al dettaglio:

SG Aree per attrezzature pubbliche;

SGp Aree per attrezzature private

Art. 7.1 - Aree residenziali (Rs, Rcf, Rcp, N)

Tali aree sono destinate all'abitazione e alle attività connesse con la residenza (terziarie, commerciali al dettaglio e all'ingrosso e artigianali) e alle attività ricettive (alberghi, ristoranti). Nelle aree Rs potranno essere previste unicamente attività commerciali al dettaglio.

Sono esclusi i nuovi impianti o gli ampliamenti di attività produttive (industriali o artigianali), agricole e qualsiasi altra attività incompatibile con la residenza.

Sono ammessi nuovi impianti, diversi dalla residenza unicamente per attività artigianali per la prestazione di servizi e per la produzione di beni, che operino con il lavoro del titolare, che non abbiano lavorazioni in serie e non impieghi più di cinque addetti, compresi i familiari del titolare e non siano nocive e moleste.

Per gli insediamenti esistenti e funzionanti destinati ad attività incompatibili con la residenza, comprese le agricole e la produttiva, saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, anche collegati all'attività in atto, salvo parere preventivo della ASL competente.

Rs

Sono individuate aree con caratteri storici e/o ambientali, specificati nella Planimetria dei Caratteri Ambientali del Centro Storico (area Rs e limitrofe aree Rcf) scala 1:1.000 che ha valore prescrittivo al fine dell'individuazione degli interventi ammissibili ed al fine della perimetrazione dell'ambito individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In queste aree sono ammessi interventi:

- Sino al tipo della Ristrutturazione Edilizia di tipo B, così come prescritta dalla circolare del Presidente del Consiglio Regionale 5/SG/URB del 27.04.1984 per gli edifici definiti nella Planimetria dei Caratteri Ambientali del Centro Storico (area Rs e limitrofe aree Rcf) scala 1:1.000 “con caratteri formali di scarso interesse” (campitura gialla), o “con caratteri formali fuori contesto (campitura

verde), anche con incrementi volumetrici massimo 30 mc una tantum solamente per le aree Rs

- • Sino al tipo della ristrutturazione Edilizia di tipo A, così come descritta dalla circolare del Presidente del Consiglio Regionale 5/SG/URB del 27.04.1984 per gli edifici “con caratteri formali significativi” (campitura arancio) senza incremento di volume.
- Sino al tipo restauro e risanamento conservativo sugli edifici “con caratteri ambientali eccezionali” (campitura rosso scuro) e su quelli individuati in planimetria con il simbolo “m”.

All’interno di Piani di Recupero adeguatamente estesi sono consentiti:

Incrementi di misura non superiore a 60 mc e 25 mq per ogni cellula realizzati prioritariamente nei volumi ex agricoli eventualmente presenti negli edifici principali, mentre gli edifici accessori possono essere parallelamente recuperati con autorimesse o magazzini.

Qualora l’incremento volumetrico consentito si attui mediante una sopraelevazione l’altezza massima consentibile al colmo sarà di 12 m, fatte salve comunque la norma in materia igienico sanitaria e di distanza tra fabbricati.

- Interventi di Sostituzione Edilizia su tutti gli edifici “con caratteri formali di scarso interesse” (campitura gialla) e “con caratteri formali fuori contesto” (campitura verde) oltre che laddove siano determinati da evidenti problemi statici delle strutture esistenti;
- Recupero e trasferimenti di cubatura all’interno dei lotti oggetto dei Piani di Recupero attraverso la demolizione dei quei volumi esistenti non più funzionali per caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative e ricollocazione e ricostruzione degli stressi al fine di migliorare l’organizzazione funzionale della cellula.

Per “cellula” edilizia si intende un insieme organico e funzionale composto da una o più unità immobiliari e/o da un insieme di diversi elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso da via o da spazi pubblici (anche attraverso diritti di passaggio acquisiti).

Sono ammessi i recuperi ad uso abitativo o diverso dei volumi di origine funzionale rustica non più utilizzati come tali anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Il recupero abitativo dei volumi inutilizzati di origine agricola può essere realizzato solo se gli stessi presentano caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e fatte salve comunque le norme in materia igienico sanitaria e di distanza tra fabbricati.

Gli interventi ammessi sono inoltre soggetti alle indicazioni contenute nella Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf, Rcp, A, paragrafo 1.2, (allegato del Piano del Colore) in materia di criteri di interventi riferiti ai singoli elementi costruttivi nelle zone Rs.

Nell'area individuata in cartografia con la lettera “**T**” (appartenente alle aree **Rs**, ma con specifici pregi ambientali) è ammessa la manutenzione dei boschi e dei terreni e la costruzione di tettoie per il ricovero delle barche a carattere precario, secondo quanto specificato dall'art. 30bis capo 2.2 della Schedatura Ambientale.

Rcf

Nelle aree residenziali confermate, anche con singolo Permesso di Costruire, sono ammessi tutti gli interventi per le singole unità immobiliari, su tutti gli edifici ad eccezione di quelli contraddistinti in Planimetria dal simbolo “m”, con i limiti introdotti dai capi 2.1 e 2.2 della Schedatura Ambientale.

Sono ammessi i recuperi ad uso abitativo o diverso dei volumi di origine funzionale rustica non più utilizzati come tali anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Il recupero abitativo dei volumi inutilizzati di origine agricola può essere realizzato solo se gli stessi presentano caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e fatte salve comunque le norme in materia igienico sanitaria e di distanza fra fabbricati.

Sui lotti inedificati all'atto dell'adozione della Variante, costituenti una quota di Superficie Fondiaria autonoma, non pertinenziale agli edifici esistenti anche insistenti sui lotti attigui, mai interessata al computo di volumi edificabili, per gli edifici esistenti sui lotti di terreno la cui densità fondiaria con riferimento ad un'area di pertinenza non abbia raggiunto 1 mc/mq è consentita la realizzazione della volumetria residua sino al raggiungimento di tale limite, e il Rapporto di Copertura (R.C.) massimo sarà pari a 1/3, altezza massima al colmo 12 m.

Negli altri casi, ovvero quando gli edifici esistenti abbiano esaurito la suddetta densità di 1 mc/mq ed il Rapporto di Copertura (R.C.) massimo di 1/3, sono ammessi una tantum incrementi per sistemazioni igieniche e distributive non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente.

All'interno dei lotti ricompresi in Piani di Recupero oppure oggetto di progetti di recupero e sistemazione dell'intero lotto sono ammessi recuperi e trasferimenti di cubatura attraverso la demolizione di quei volumi esistenti non più funzionali per caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative e ricollocazione e ricostruzione degli stessi al fine di migliorare l'organizzazione funzionale della cellula.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle indicazioni contenute nella Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf, Rcp, A, paragrafo 2.2, (allegato del Piano del Colore) in materia di criteri di interventi riferiti ai singoli elementi costruttivi nelle zone Rcf, Rcp, A.

Rcp

Nelle aree residenziali di completamento sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art.6; in ogni caso l'indice di edificabilità (D.F.) non potrà superare 0,6 mc/mq ed il rapporto di copertura massimo sarà pari a 1/3, altezza massima al colmo 10 m.

Quando gli edifici esistenti abbiano esaurito la suddetta densità di 0,6 mc./mq. ed il Rapporto di Copertura (R.C.) massimo di 1/3, sono ammessi una tantum incrementi per sistemazioni igieniche e distributive non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle indicazioni contenute nella Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf, Rcp, A, paragrafo 2.2 , (allegato del Piano del Colore) in materia di tipi di intervento e caratteri tipologici e costruttivi.

N

Nelle nuove aree residenziali di completamento sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art.6; in ogni caso l'indice di edificabilità (D.F.) potrà variare da 0,5 mc/mq a 0,6 mc/mq come specificato nelle schede riferite a ciascuna area qui di seguito riportate ed il rapporto di copertura massimo sarà pari a 1/3.

N01 area in frazione Pobbia a sudovest dell'abitato lungo via Pobbia.

Superficie area: 7.489 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino ad un massimo di 1m , orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

Prescrizioni: Piano Esecutivo Convenzionato lotto minimo 4.000 mq con Piano d'Intervento esteso all'intero ambito.

N02 area in frazione Pobbia a nordovest dell'abitato lungo via Pobbia, in ampliamento dell'area AR esistente.

Superficie area : 1.192 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino a un massimo di 1 m, orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N03 area in frazione Pobbia a nord dell'abitato in ampliamento dell'area **Rcf7**.

Superficie area: 220 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino a un massimo di 1 m, orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N04 area in frazione Pobbia a sud est dell'abitato in ampliamento dell'area **Rcp4**.

Superficie area: 3.031 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino a un massimo di 1 m, orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N05 area in frazione Pobbietta lungo via Pobbia in ampliamento delle area edificata esistente AR.

Superficie area: 1.800 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino a un massimo di 1 m, orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N08 area a sudovest del centro storico lungo sul lato destro di via Piane.

Superficie area: 9.240 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici singoli o in linea, massimo tre piani fuori terra.

Caratteri formali: composizioni lineari tradizionali, con logge, superfici intonacate, tinteggiate, tetti a due falde, recinzioni a giorno, riporti di terreno fino a un massimo di 1 m, orientamento come gli edifici presenti sul lotto confinante. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

Prescrizioni: Piano Esecutivo Convenzionato lotto minimo 4.000 mq con Piano d'Intervento esteso all'intero ambito.

N09 area pianeggiante a sudovest del centro storico in località Boriondo.

Superficie area: 4.510 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 8,50 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra.

Caratteri formali: tetti a più falde, superfici intonacate o laterizio faccia a vista, riporti di terra fino a un massimo di 1 m, esclusa la realizzazione terrapieni artificiali e muri di sostegno, garage ed accessori in composizione esterna su lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N09.1 area pianeggiante a sudovest del centro storico in località Boriondo.

Superficie area: 613 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,50 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra.

Caratteri formali: tetti a più falde, superfici intonacate o laterizio faccia a vista, riporti di terra fino a un massimo di 1 m (come da schedatura ambientale), esclusa la realizzazione terrapieni artificiali e muri di sostegno, garage ed accessori in composizione esterna su lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N10 area pianeggiante a sudovest del centro storico in ampliamento dell'area Rcp3

Superficie area: 2.400 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edificio uni o bifamiliare ad uno o due piani fuori terra con sottotetto e seminterrato.

Caratteri formali: composizione semplice tradizionale. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno, inoltre sono ammessi riporti di terra fino a un massimo di 1 m.

N11 area pianeggiante a sud del centro storico in ampliamento dell'area Rcp3 –
Località Fornace

Superficie area: 3.272 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra.

Caratteri formali: tetti a più falde, superfici intonacate o laterizio faccia a vista, riporti di terra fino a un massimo di 1 m, realizzazione di terrapieni artificiali e muri di sostegno, garage ed accessori in composizione esterna su lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N12 area pianeggiante a sud del centro storico in ampliamento dell'area Rcp3 –
Località Fornace

Superficie area : 9.200 mq

Indice di edificabilità : 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici singoli o in composizione o lineari multipiano due piani fuori terra.

Caratteri formali: tetti a più falde, superfici intonacate o laterizio faccia a vista, riporti di terra fino a un massimo di 1 m, realizzazione di terrapieni artificiali e muri di sostegno, garage ed accessori in composizione esterna su lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione

geotecnica, che documenti l' idoneità geologica del terreno.

Prescrizioni: Piano Esecutivo Convenzionato lotto minimo 4.000 mq con Piano d' Intervento esteso all' intero ambito.

N13 area pianeggiante a sud del centro storico in ampliamento area Rcp1. Cascine Frat.

Superficie area: 948 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edificio uni o bifamiliare ad uno o due piani fuori terra con sottotetto e seminterrato.

Caratteri formali: composizione semplice tradizionale. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l' idoneità geologica del terreno., inoltre sono ammessi riporti di terra fino a un massimo di 1 m.

N14 area pianeggiante a sud del centro storico in ampliamento area Rcp1. Via Marconi.

Superficie area: 991 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edificio uni o bifamiliare ad uno o due piani fuori terra con sottotetto e seminterrato.

Caratteri formali: edilizia civile corrente, superfici intonacate o in laterizio a vista, composizione planimetrica funzionale con gli edifici residenziali esistenti. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l' idoneità geologica del terreno., inoltre sono ammessi riporti di terra fino a un massimo di 1 m.

N15 area pianeggiante a sudest del centro storico in ampliamento area Rcp2. Località Gerbido Monti, cascina Garabina.

Superficie area: 661 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici in linea con dimensione longitudinale prevalente due piani fuori terra.

Caratteri formali: composizione lineare, volumi semplici, tetto a due quattro falde, intonaci tinteggiati, recinzioni a giorno, riporti con modificazione del terreno fino a un massimo di 1 m, esclusa la realizzazione di garage e accessori in composizione esterna sul lotto, orientamento come edificio attiguo. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N16 area in leggera pendenza a sudest a sudest del centro storico in ampliamento area Rcp2. Località Gerbido Monti

Superficie area: ~~21.758~~ 20.181 mq

Indice di edificabilità: 0,5 mc/mq

Superficie coperta 1/4

Altezza Massima al colmo: 8,5 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra con sottotetto.

Caratteri formali: volumi semplici, tetto a due quattro falde, intonaci tinteggiati, recinzioni a giorno, riporti con modificazione del terreno fino a un massimo di 1 m, realizzazione di garage e accessori in composizione esterna sul lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

Prescrizioni: Piano Esecutivo Convenzionato lotto minimo 4.000 mq con Piano d'Intervento esteso all'intero ambito.

N17 area pianeggiante a sudest del centro storico in ampliamento area Rcp2. Località Gerbido Monti, cascine Ronca.

Superficie area: 1.574 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici singoli o in connessione funzionale con gli esistenti, due piani fuori terra.

Caratteri formali: corpo lineare, tetto a due falde, allineamento ed orientamento come gli edifici esistenti, intonaci tinteggiati, recinzioni a giorno, riporti con modificazione del terreno fino ad un massimo di 1 m, realizzazione di garage e accessori in composizione esterna sul lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

N18 area pianeggiante a sud del centro storico in ampliamento dell'area Rcp3

Superficie area: 482 mq

Indice di edificabilità: 0,6 mc/mq

Superficie coperta 1/3

Altezza Massima al colmo: 9 m

Tipologia fabbricati: edifici uni e bifamiliari ad uno o due piani fuori terra.

Caratteri formali: tetti a più falde, superfici intonacate o laterizio faccia a vista, riporti di terra fino a un massimo di 1 m, realizzazione di terrapieni artificiali e muri di sostegno, garage ed accessori in composizione esterna su lotto. E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati o interrati previa presentazione di una relazione geotecnica, che documenti l'idoneità geologica del terreno.

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione ammessi nelle aree N sono comunque soggetti alle indicazioni contenute nella Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf, Rcp, A , paragrafo 2.2 (allegato del Piano del Colore) in materia di tipi di intervento e caratteri tipologici e costruttivi.

Art. 7.2 - Aree produttive

Le aree **P** sono destinate esclusivamente alle costruzioni relative alle attività produttive, direzionali e commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso.

Sono ammesse nuove funzioni residenziali limitatamente alle attività produttive, direzionali e commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

Sono ammesse nuove funzioni residenziali limitatamente alle esigenze documentate di custodia e comunque in nessun caso in modo superiore a 400 mc di edilizia residenziale.

Pr

Gli interventi relativi alle aree di riordino sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, l'ampliamento, il completamento mediante la realizzazione di nuovi edifici su lotti liberi.

Il Rapporto di Copertura (R.C.) non dovrà essere superiore al 60% e la distanza dei fabbricati dai confini sarà pari o superiore a 5 m dai punti più vicini dei fabbricati esistenti. La distanza dai confini sarà pari o superiore a 10 m, mentre l'altezza massima non potrà superare i 9 m.

Nell'area Pr (ZONA MOLINO) individuata in cartografia al punto Pr.1, nel caso in cui specifiche esigenze produttive e di sicurezza lo richiedano, è ammessa, per le strutture dei macchinari di elevazione, un'altezza massima di 35 metri e, per i silos e gli impianti tecnologici, di 30 metri.

Nell'area produttiva individuata in cartografia con la lettera **Cv** è ammesso il reinserimento di attività cavatoria disciplinata ai sensi della L.R. 69/78 e successive integrazioni e varianti.

In tali aree sono ammesse le opere necessarie per la coltivazione e la gestione delle cave, autorizzate e disciplinate ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli edifici esistenti realizzati con il rapporto di copertura del 40% previsto dal piano che qui si modifica, l'incremento dal 40% al 60% può avvenire solo in presenza di P.E.C. esteso ad un ambito concordato tra l'Amministrazione ed i privati proponenti in sede di convenzione, tale in ogni caso da consentire la effettiva disponibilità di servizi per standard secondo quanto disposto dalle LL.R. 56 e 70, da reperire sull'area.

NP

Le aree produttive previste sono 6 le cui superfici sono le seguenti:

Aree produttive	Superficie territoriale	Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (art. 21 c. 2 l.r. 56/77)
NP1:	5.580 mq	= 5.580 mq x 20% = 1.116 mq
NP2:	5.810 mq	= 5.810 mq x 20% = 1.162 mq
NP3:	4.080 mq	= 4.080 mq x 20% = 816 mq
NP5:	4.500 mq	= 4.500 mq x 20% = 900 mq
NP6:	4.070 mq	= 4.070 mq x 20% = 814 mq
totale	24.040 mq	

per una superficie complessiva pari a 24.040 mq. In tali aree, la dotazione minima di superfici per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde, ecc. è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata, come previsto dall'art. 21 comma 1 punto 2 della legge regionale 56/77. Sulle nuove aree il rapporto di copertura (R.C.) non dovrà essere superiore al 50% per gli ambiti NP1, NP2, NP3, ed al 60% per gli ambiti NP5 e NP6; la distanza dai confini sarà pari o superiore a 5 m e dai punti più vicini ai fabbricati esistenti sarà pari a:

- 10 m per gli edifici non residenziali
- 15 m per gli edifici residenziali.

L'altezza massima non potrà superare i 9 m, mentre per le aree NP5 e NP6 l'altezza massima potrà raggiungere i 12 m, esclusivamente per le porzioni di edifici destinati a specifiche esigenze produttive o di immagazzinamento.

Nell'area NP3, nel caso in cui specifiche esigenze produttive e di sicurezza lo richiedano, è ammessa, per le strutture dei macchinari di elevazione, un'altezza massima di 35 metri e, per i silos e gli impianti tecnologici, di 30 metri.

Nelle aree NP1, NP2, NP3, gli interventi sono soggetti all'avvenuta approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato con lotto minimo pari al 40% con Piano d'Intervento esteso all'intero ambito.

Nella progettazione delle aree produttive di nuovo impianto **NP** e per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e completamento mediante la realizzazione di nuovi edifici su lotti liberi nelle aree **Pr** dovranno essere seguite le Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate adottate con D.G.R. n.30-118589.

In particolare:

- **ATMOSFERA:** al fine di limitare i fattori inquinanti nell'aria si dovrà rispettare la normativa nazionale e regionale concernente il rendimento energetico nei nuovi edifici e le emissioni in atmosfera. In particolare dovrà essere incentivato l'utilizzo di fonti energetiche alternative come pannelli solari termici e fotovoltaici e impianti geotermici. Inoltre dovranno essere promosse soluzioni impiantistiche centralizzate e l'equipaggiamento degli impianti con idonei sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti che consentano di rispettare i più bassi livelli di emissione tecnicamente raggiungibili.

-
- CLIMA ACUSTICO: dovranno essere rispettate le indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica evitando accostamenti critici, localizzando le fonti di inquinamento acustico lontano dai luoghi sensibili (mense, uffici ecc.), impiegando opere di mitigazione acustica e garantendo un buon potere fonoisolante degli edifici attraverso l'utilizzo di tecnologie adeguate.
 - RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI: si dovrà prevedere in via prioritaria l'interramento delle linee elettriche.
 - AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE: si dovrà favorire il naturale scorrimento delle acque piovane introducendo delle vasche di raccolta per l'irrigazione delle aree verdi e per approvvigionare i sistemi antincendio; le aree pavimentate dovranno avere una superficie drenante pari al 60%. Si dovrà evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua favorendo la rinaturalizzazione degli stessi (D.P.G.R. 20-02-2006 n. 1/R).
 - AMBIENTE IDRICO SOTTERRANEO: si dovrà cercare di limitare il prelievo di acque di falda ed evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo. Inoltre dovrà essere favorita la realizzazione di un servizio di approvvigionamento centralizzato di acqua con possibilità per le imprese di effettuare trattamenti specifici sulla base delle esigenze produttive.
 - SUOLO E SOTTOSUOLO: si dovrà garantire la massima permeabilità superficiale (nelle aree non interessate a carico/scarico merci e non interessate da attività produttive) e preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali. Nelle aree Pr si dovrà privilegiare il riuso e la riqualificazione delle strutture esistenti.
 - GESTIONE DEI RIFIUTI: ogni ditta dovrà indicare:
 - la tipologia dei rifiuti prodotti sia liquidi, che fanghi o solidi, anche secondo i Codici C.E.R. – Catalogo Europeo dei Rifiuti – ai sensi della Direttiva C.E. 2001/118/CE e del D. Lgs.22/97;
 - la provenienza dei rifiuti es. impianto di depurazione, impianto di abbattimento, processo produttivo o altro;
 - la quantità annua prodotta;
 - la modalità di stoccaggio provvisorio in azienda e le modalità di smaltimento.In ogni caso dovrà essere promossa la raccolta differenziata coerentemente con quanto previsto dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Torino, anche realizzando isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti.

- **VEGETAZIONE ED ECOSISTEMI:** dovrà essere prevista una consistente destinazione alle aree verdi pari al 20% dell'area nelle aree Pr e NP5 e NP6 e al 25% nelle restanti NP. Dovrà essere incentivato l'utilizzo di essenze autoctone progettate in modo da mitigare l'impatto visivo del costruito rispetto i principali cono visuali.
- **PAESAGGIO:** al fine di mitigare l'impatto sul paesaggio bisognerà privilegiare le attività di completamento e di ricucitura urbana. In particolare dovranno essere favoriti l'utilizzo di tipologie costruttive e di materiali propri della tradizione con volumi semplici, tetti a due falde, intonaci tinteggiati, recinzioni a giorno. In fine si dovrà minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali delle aree (aree di drenaggio impermeabilizzazione del suolo, attraversamento dei corsi d'acqua, movimenti di terra) e prevedere, se del caso, opere di compensazione.

Art. 7.3 - Aree agricole

Sono individuate aree **AM** con valore ambientale, aree **A** normali, aree **AA** agricolo-ambientali e aree **vp** destinate a verde privato

In tali aree sono consentite libere trasformazioni culturali nel rispetto delle caratteristiche ambientali e naturali da tutelare, ma è vietato il cambio di destinazione d'uso per i manufatti da realizzarsi.

Le **AM** vengono considerate per il loro pregio paesistico e la loro valenza ambientale e quindi viene loro riconosciuta la vocazione all'utilizzo in senso anche non direttamente produttivo del terreno, come tali anche destinate all'uso a servizi, come normato al comma **AM**.

Le aree **A** sono aree agricole di tipo tradizionale.

Le aree **AA** consentono le destinazioni e gli interventi ammessi sulle aree **AM** ed **A**.

In tutte le aree agricole è ammesso il riuso degli edifici per fini agrituristici secondo quanto previsto dalla L.R. 23 marzo 95 n.38.

Laddove esistono agglomerati rurali, contraddistinti nelle Planimetrie di PRG dalla sigla **AR**, le destinazioni d'uso consentite sono: la residenza (e connesse autorimesse ed accessori) comprese con attività agricole compatibili, attività artigianali, commercio ed esercizi in unità di estensione massima di 150 mq.

Nelle aree AR, gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia anche con ampliamento "una tantum" in misura del 20% del volume residenziale

esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà pari a 5 m.;
- distanza minima dai fabbricati esistenti pari a 10 m.;
- altezza massima al colmo m. 12,00

e con i limiti ed i caratteri introdotti dalla Schedatura Ambientale degli edifici del Centro storico zona Rs e delle zone Rcf, Rcp, A , paragrafo 2.2 (allegato del Piano del Colore).

Sono ammessi i recuperi ad uso abitativo o diverso dei volumi di origine funzionale rustica non più utilizzati come tali anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Il recupero abitativo dei volumi inutilizzati di origine agricola può essere realizzato solo se gli stessi presentano caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e fatte salve comunque le norme in materia igienico sanitaria e di distanza tra i fabbricati.

All'interno dei lotti ricompresi in Piani di Recupero oppure oggetto di progetti di recupero e sistemazione dell'intero lotto sono ammessi recuperi e trasferimenti di cubatura attraverso la demolizione di quei volumi esistenti non più funzionali per caratteristiche dimensionali, strutturali o localizzative e ricollocazione e ricostruzione degli stessi al fine di migliorare l'organizzazione funzionale della cellula.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti sino all'allineamento con coperture adiacenti in confine di altezza tale da giustificare l'allineamento della quota di gronda.

L'edificabilità delle zone **AR**, nel rispetto dei criteri di cui alla Schedatura Ambientale, (per usi non agricoli) non è sottoposta alle condizioni di cui all'art.25 delle LL.R. 56 e 70.

In attuazione del disposto dell'art. 12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003 nelle aree agricole A (agricole normali) e AA (aree agricole ambientali) possono essere localizzati impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili.

In riferimento a quanto indicato dal D.M. 10/09/2010 *“Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”* e dalla D.G.R. 14/11/2010 n. 3-1183 *“Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaico a terra”*, vengono individuate le aree di **Esclusione**, cioè dove non è possibile realizzare impianti fotovoltaici e le aree di **Repulsione**, dove la possibilità di realizzare gli impianti deve essere soggetta a interventi di mitigazione e di compensazione degli impatti (dall'elenco della Relazione

Programmatica sono state estrapolate le tipologie di aree presenti sul territorio di Azeglio):

Aree di Esclusione

Zone vinicole DOCG

Terreni ad uso agricolo di Classe I e II di capacità d'uso del suolo

Fasce A e B del PAI

Fascia C del PAI (solo per pannelli a terra)

Aree di Repulsione

Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ex artt. 136 e 157 del d.lgs. 42/2004 (beni ex legge 1497/1939 e d.m. "Galassini" 1/08/85)

Beni culturali secondo l'art. 10 del d.lgs. 42/2004 con relativa fascia di rispetto di 1.500 m

SIC ZPS IT 1110020

BIOTOPO BC 10020

Aree boscate (art. 142 d.lgs. 42/2004; CORINE Landcover)

Classe terza di capacità d'uso del suolo

Aree in zone di esondazione

Aree art. 142 d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

AM

Nelle aree con valore ambientale individuate possono essere realizzate nuove edificazioni per particolari esigenze ricettive o di ospitalità o per attrezzature di attività legate alla effettiva valorizzazione e possibilità di manutenzione delle aree ambientali di pertinenza.

Le attività considerate possono essere attrezzature in generale (residenze collettive / case alloggio per anziani / centri di riabilitazione / centro vacanze ecc.) o anche attività ricreative e sportive e relative strutture compatibili con le caratteristiche ambientali che si intendono salvaguardare e promuovere (parco, maneggio, golf, allevamento e addestramento di cani ecc.).

È ammessa la realizzazione di serre permanenti o stagionali a fronte di una relazione e di elaborati tecnici, che ne giustifichino la costruzione per tali fini e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico.

L'edificabilità nelle aree **AM**, nel rispetto dei criteri di cui alla Schedatura Ambientale, (per usi non agricoli) non è sottoposta alle condizioni di cui all'art. 25 delle LL.R. 56

e 70; potrà avvenire in ambiti a ciò preordinati da identificare e disciplinare attraverso apposita Variante di Piano Regolatore, cui è demandata la definizione dei parametri edilizi e di progetto.

AM-R1

Nell'area denominata AM-R1, a destinazione ~~commerciale~~/ricettiva, potranno essere realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato dei fabbricati ad un piano fuori terra che dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e di progetto:

- 1. Distanza minima dai confini di proprietà pari a 5 m.*
- 2. Distanza minima dai fabbricati esistenti pari a 10 m. salvo realizzazioni in aderenza o con continuità di copertura.*
- 3. Altezza massima al colmo di m 4,00. Potranno essere realizzate coperture a falde inclinate o coperture piane.*
- 4. ~~Volume massimo consentito del fabbricato commerciale adibito ad ospitare i servizi necessari al ristorante pari a 500 mc.~~*

Volume massimo consentito dei fabbricati ad uso ricettivo adibiti a camere per la villeggiatura pari a ~~1500~~ 2000 mc.

- 5. All'interno del lotto di pertinenza dovranno essere riservate delle superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione ad uso ricettivo localizzabili per almeno il 50% della loro superficie all'esterno della recinzione del lotto. Qualora non fosse possibile reperire il 50% della superficie all'esterno della recinzione detta area parcheggi dovrà obbligatoriamente essere accessibile durante l'orario di apertura delle attività. ~~Dovrà inoltre essere verificato e garantito il fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande come previsto dall'art. 8 del D.G.R. 85 — 13268 del 08.02.2010 e del D.G.R. 43 — 13437 del 01.03.2010 (successive rettifiche degli errori materiali).~~*
- 6. La trasformazione delle aree aperte nonché delle aree a parcheggio, ridotte al minimo indispensabile, dovranno garantire una adeguata collocazione, mitigazione visiva, materiali e pavimentazioni naturali (tipo grigliati erbosi), organizzazione planimetrica adeguata a garantire la conservazione di esemplari arborei non infestanti preesistenti, materiali, al fine di essere invisibili dall'esterno della proprietà.*

7. *E' consentito inoltre il ripristino delle recinzioni esistenti e dei muri di contenimento che dovranno essere in pietra lavorata a secco, oltre alla realizzazione di nuove recinzioni interne costituite da rete metallica con paletti infissi nel terreno con una altezza massima di m 2,00 (caratteri formali e costruttivi come indicato della Schedatura Ambientale).*
8. *Tutte le costruzioni dovranno essere inserite armonicamente nel contesto ambientale in conformità alla schedatura ambientale in ogni caso dovranno essere predisposte efficaci opere di mitigazione ambientale capaci di garantire la salvaguardia della connettività ecologica, intesa come capacità di ospitare specie animali.*
9. *In luogo di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere predisposto, a carico del committente specifico e dettagliato progetto degli scarichi delle acque reflue con la verifica della capacità dell'impianto fognario esistente e delle fosse Imhoff, in località "Castellazzo", con l'obbligo di realizzazione delle eventuali opere di adeguamento dell'impianto stesso nel caso non fosse sufficientemente dimensionato al maggiore carico indotto dell'attività ~~commerciale~~/ricettiva che si verrà a creare, oltre alla implementazione strutturale con l'aggiunta di un percolatore aerobico (o altra infrastruttura terminale) per minimizzare gli impatti a carico del recettore finale dello scarico.*
10. *La perdita di naturalità ecosistemica dovrà essere giustificata con specifici interventi di compensazione ecologicamente significativi, ai sensi dell'art. 13 delle NdA del PTC2.*

Le compensazioni dovranno da un punto di vista quantitativo e qualitativo bilanciare la parziale perdita di un'area di valore paesaggistico-ambientale.

Tali opere ed interventi dovranno essere definite e dettagliatamente progettate con apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione e dovranno essere commisurate alle ricadute ambientali indotte, al fine di giungere ad un bilancio ambientale positivo. Nella scelta degli interventi dovranno fin da subito essere valutate proposte ed esigenze dell'amministrazione locale, stabilendo anche i rapporti pubblico/privato. Dovranno essere prese prioritariamente in considerazione opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale di aree degradate, interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale, la salvaguardia/manutenzione delle aree boscate esistenti, l'eliminazione/contenimento delle specie alloctone. Gli interventi compensativi potranno interessare anche più aree del territorio comunale (aree dismesse, siti da

riqualificare ecc.) e non solo esclusivamente l'area interessata dalla variante.

Con la stipula della convenzione si potranno stabilire le tempistiche e le modalità di realizzazione anche in più lotti da attuare con Permesso di Costruire Convenzionato.

11. E' vietata l'edificazione nella CLASSE IIIA della pericolosità geologica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

La progettazione dovrà garantire un'edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale rispettando anche le indicazioni e i criteri contenuti nei seguenti documenti approvati con D.G.R. n° 30-13616 del 22.03.2010:

- *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia”;*
- *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale.*

L'intervento dovrà essere attuato ponendo specifica attenzione alla conservazione dell'area forestale ed in particolare modo evitando l'ulteriore diffusione di specie alloctone di cui alla D.G.R. n° 23-2975 del 29.02.2016.

*La torre (casa forte) dovrà essere recuperata, con un attento restauro che possa valorizzare adeguatamente l'edificio storico, che potrà essere ~~destinato all'inserimento di un ristorante~~ **ad attività ricettiva**, mentre al fine di evitare manomissioni dirette al bene vincolato, potrà essere realizzato un annesso nuovo volume fuori terra e/o eventualmente seminterrato, finalizzato ad ospitare i servizi necessari ~~al ristorante~~ **all'attività ricettiva** oltre agli indispensabili adeguamenti impiantistici e normativi richiesti per la rifunzionalizzazione del bene medesimo e che contemporaneamente potrà permettere il collegamento con le aree ~~a ristorante~~ **ricettive** collocato all'interno dell'edificio storico.*

Il nuovo volume dovrà architettonicamente dialogare con la torre attraverso le seguenti caratteristiche: una dimensione volumetrica che riproduca in scala minore il volume del manufatto esistente, una disposizione planimetrica adeguatamente in modo da ridurre al minimo le sovrapposizioni tra il volume esistente e quello nuovo, una forma architettonica chiara e distinta rispetto l'edificio esistente, un'adeguata disposizione delle aperture, dei vuoti e dei pieni architettonici ed in fine

il rivestimento con materiali idonei quali, pietra, cemento e acciaio corten o rame, che possano perfettamente integrarsi con la pietra e il mattone della torre.

I nuovi volumi, adibiti a camere per villeggiatura, dovranno essere posizionati in modo da preservare l'area boschiva, senza modificare l'andamento del terreno e con il mantenimento degli esemplari arborei non infestanti preesistenti. Il posizionamento dei fabbricati adibiti a camere dovrà essere attuato facendo in modo che i nuovi volumi non entrino mai all'interno dell'ideale cono visivo della torre, visibile a partire dall'ingresso principale della proprietà; ciò adottando idonei materiali, ma anche soluzioni di mitigazione visiva con uso di verde verticale (spalliere di specie autoctone rampicanti, possibilmente sempreverdi) o di impianto.

A

Nelle aree **A** normali sono ammesse le nuove residenze rurali e le attrezzature relative all'attività rurale (stalle, fienili, silos, serre e magazzini).

I parametri edificatori sono:

- distanza dai confini: 5 m.
- altezza massima al colmo degli edifici: 9m.
- altezza massima per silos: 12 m.
- densità fondiaria (per le residenze): 0,5 mc/mq del lotto di pertinenza.

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti nelle restanti aree A normali con destinazione d'uso per attività non rurale, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia anche con ampliamento purché nel rispetto delle prescrizioni edilizie ed edificatorie del PRG e nei limiti di densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

Negli altri casi, ovvero per attività consona, gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono anche il completamento ed il nuovo impianto nel rispetto della destinazione d'uso e saranno concessi previa presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola ai sensi del 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni, oltre quelle dell'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti;

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono contemplate le attrezzature relative all'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o non facenti parte del territorio comunale interessato dall'intervento, ma entro la distanza dal centro aziendale congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

In nessun caso gli edifici destinati a residenza rurale possono superare i 1000 mc e non è possibile effettuare trasferimenti di cubatura tra aziende agricole diverse.

Non sono ammessi aumenti di volume per i singoli immobili classificati tra i beni culturali.

Complessivamente il rapporto di copertura tra le superfici dei fabbricati per la residenza e per le attrezzature e l'area direttamente e con contiguità asservita non può superare il 60%; la densità degli edifici residenziali non può superare mc 2 per mq di superficie fondiaria pertinente. Tutti gli interventi dovranno comunque osservare le seguenti limitazioni:

- altezza max del fabbricato ad uso residenza rurale non superiore a 9 m.;
- altezza massima per silos: 12 m.
- distanza minima dai confini di proprietà pari a 5 m.;
- distanza minima dai fabbricati esistenti pari a 10 m.;
- distanza minima dalle strade pari a quanto previsto dal DPR 16/12/92 n.495, salvo il rispetto di esistenti allineamenti da rispettare.

Interventi di nuovo impianto di abitazioni rurali saranno concessi in funzione della condizione dei fondi sulla base di un piano aziendale di sviluppo regolarmente formato ed approvato ai sensi della L.R. 15/77 nei limiti della densità fondiaria previsti dall'art.25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In assenza di tale piano di sviluppo l'operatore agricolo richiedente dovrà dimostrare di poter operare sui seguenti limiti:

- aziende a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq con n.1 abitazione rurale monofamiliare per aziende che hanno superficie complessiva coltivata pari a 3 ettari;
- aziende a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq con n.1 abitazione rurale monofamiliare per aziende che hanno superficie complessiva coltivata pari a 3 ettari;

- aziende a coltura legnosa specializzata: mc 0,03 per mq con n.1 abitazione rurale monofamiliare per aziende che hanno superficie complessiva coltivata pari a 3 ettari;
- aziende a coltura seminativa ed a prato: mc 0,02 per mq con n.1 abitazione rurale monofamiliare per aziende che hanno superficie complessiva coltivata pari a 15 ettari.

Sempre in assenza del suddetto piano di sviluppo, gli interventi di nuovo impianto di attrezzature ed infrastrutture saranno concessi con dimensione attentamente valutata da rapportarsi alle reali esigenze dimostrate pregresse in funzione della coltivazione del fondo.

La costruzione di concimaie e di stalle con più di 6 capi dovrà inoltre avvenire a distanza non inferiore a 75 m dagli edifici residenziali esistenti sui lotti limitrofi, esclusi quelli legati all'attività agricola stessa. Dovranno in ogni caso essere rispettate le norme igieniche del vigente regolamento edilizio.

AA

Nelle aree **AA** sono ammesse entrambe le destinazioni e gli interventi di cui ai commi precedenti (aree **A** e **AM**).

L'edificabilità nelle aree **AA**, nel rispetto dei criteri di cui alla Scheda Ambientale, (per usi non agricoli) non è sottoposta alle condizioni di cui all'art.25 delle LL.R. 56 770. Le condizioni urbanistiche ed i parametri edificatori sono quelli indicati rispettivamente per le aree **AM** ed **A**.

vp

Le **vp** sono aree prive di indice volumetrico, generalmente contigue all'abitato e costituenti la pertinenza verde degli abitati stessi.

Art. 7.4 - Aree per attrezzature pubbliche (S)

Le aree per attrezzature di servizio per gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le nuove aree **ns**, sono destinate alla costruzione di qualsiasi servizio pubblico o privato per la formazione degli spazi e delle strutture che assicurino la dotazione complessiva prevista dal presente Piano, o la valorizzazione di un territorio più ampio.

Su tali aree gli interventi possono essere esclusivamente effettuati dalla Pubblica Amministrazione o da privati in relazione a specifica convenzione o P.E.C. da stipularsi con il Comune e che garantisca l'assoggettamento delle strutture ad uso pubblico per i servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

L'area destinata a **SL** ad est del concentrico in Strada Boscarina, mantenuta escludendone l'edificazione, è destinata ad "attestamento" per le attività legate all'uso del territorio: parcheggio / pic-nic, ecc.

Per quanto riguarda la dotazione di aree da destinarsi a verde e parcheggio nelle aree con destinazione residenziale si rimanda agli standards previsti dall'art. 21 comma 1 punto 1) lett.c, d, della legge regionale 56/77. Nello specifico verranno calcolati: 12,50 mq /ab di aree a verde e 2,50 mq/ab di aree per parcheggi pubblici.

La dotazione di aree da destinarsi a verde e parcheggio per le aree produttive, è regolamentata dall'art. 21 comma 1 punto 2) della legge regionale 56/77; nello specifico verrà calcolato il 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata.

Nelle aree direzionali e commerciali la dotazione minima di aree destinate a verde ed a parcheggi pubblici è prevista così come riportato nell'art. 21 comma 1. punto 3) e comma 2 della legge regionale 56/77.

Art. 7.4.1 - Aree per attrezzature private (SGp)

Aree destinate ad attrezzature di servizio per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali al dettaglio e all'ingrosso e turistici ad uso privato, che non rientrano nelle strutture ad uso pubblico per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Art. 8 – Allineamenti e arretramenti del ciglio stradale

Le distanze da osservarsi per le strade sono quelle definite dal DPR 16/12/92 n.495 così come modificato dal DPR 616/96 (nuovo codice della strada – regolamento di attuazione): art.28 per l'edificazione nei centri abitati e art. 26 fuori dai centri abitati. In particolare, ai sensi dell'art.2 del citato DPR, si riconoscono nel territorio Comunale di Azeglio:

- 1) all'interno dei Centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n.84 del 27 aprile 1994, strade di tipo E (strade urbane di quartiere) e di tipo F (strade locali) per le quali ai sensi dell'art.28 del citato DPR, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Analogamente non sono stabilite distanze dal confine stradale da rispettare, sempre all'interno dei centri abitati, nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza.

Pertanto all'interno del centro abitato valgono le seguenti distanze:

- Zone **Rs** e **Rcf**:
edifici: distanza minima come da allineamenti esistenti
recinzioni: distanza minima come da allineamenti esistenti
- Zone **Rcp**, **N**, **Ar**:
edifici: distanza minima come da allineamenti esistenti se edifici in cortina
distanza minima m. 6 negli altri casi
recinzioni: distanza minima m.1
- Zone agricole:
edifici: m.5
recinzioni: m.1
- Zone produttive:
edifici: m.10
recinzioni: m.1 (distanze da definire in sede di P.E.C.)

Gli ingressi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza di almeno 4,50 m dal filo strada in tutte le aree normative; unicamente per le aree Rs e Rcf, nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità a realizzare l'arretramento, sarà possibile ovviare al problema automatizzando l'apertura dei cancelli.

2) al di fuori dei centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale 84 del 27 aprile 1994, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono previste le seguenti:

a) strade di tipo **A** (autostrada) per le quali, ai sensi dell'art.26 comma 3 del citato DPR, la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade è fissata in m. 30,00.

La distanza dal confine stradale di tipo A, da rispettare, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, è fissata in m. 5,00.

b) strade di tipo **C** (strade extraurbane secondarie: provinciale per Settimo) ai sensi dell'art.26 comma 3 del citato DPR, la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade è fissata in m. 10,00. La distanza dal confine stradale di tipo A, da rispettare, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, è fissata in m. 3,00.

c) strade di tipo **F**, nelle aree di nuova edificazione **N** e nei nuclei rurali **Ar** attualmente non inseriti nei centri Abitati così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale 84 del 27 aprile 1994 , valgono le seguenti distanze:

- Zone **N, AR**:

edifici: distanza minima come da allineamenti esistenti se edifici in cortina

distanza minima m. 6 negli altri casi

recinzioni: distanza minima m.1

- Zone produttive:

edifici: m.10

recinzioni: m.1 (distanze da definire in sede di P.E.C.)

(citazione dell'art. 26 comma 5 del D.P.R. 495/92 *Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.*)

Art. 9.1 – Fasce e vincoli di rispetto.

Nelle fasce di rispetto e protezione del nastro stradale, fuori e dentro le aree edificate, è fatto divieto di nuove costruzioni.

Sono ammesse unicamente le costruzioni di recinzioni a giorno, la sistemazione a verde o a parcheggio, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, che hanno profondità pari a 150 m. per Azeglio è vietata ogni nuova edificazione.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino al tipo di ristrutturazione edilizia (ad eccezione degli edifici contraddistinti dal simbolo “m”) con eventuali ampliamenti se previsti dalle norme sulle rispettive aree.

Ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77 nelle fasce di rispetto lungo il lago (profondità, ml. 300 vedi D. Lgs. del 22.01.2004 n°42 art. 142 comma 1 lettera b), lungo la Roggia Violana (profondità ml. 25) e lungo il Canale Naviglio di Ivrea (profondità ml 25) è vietata ogni nuova edificazione, ad eccezione dei Casotti delle vigne e delle Tettoie per il ricovero delle barche da realizzarsi come da prescrizioni recate dalla Schedatura Ambientale.

Nelle zone di rispetto per discariche pubbliche, depositi di materiali insalubri e impianti di depurazione, è fatto divieto di procedere a costruzioni di sorta eccettuati gli edifici e le attrezzature connesse con gli impianti protetti e i Casotti delle vigne.

Le fasce devono essere piantumate con essenze ad alto fusto e, quando si riferiscano ad opere di presa dell'acquedotto, non devono essere assoggettate a coltivazioni richiedenti l'uso di fertilizzanti o altre sostanze inquinanti.

Ad integrazione di quanto rappresentato nelle Planimetrie si precisa che le fasce di rispetto devono intendersi agenti, anche quando eventualmente manchi la

rappresentazione stessa, per impianti comunque esistenti o per eventuali nuovi impianti con le seguenti profondità:

- discariche pubbliche: DIS = ml. 200 dal margine per edifici singoli, ml. 500 dalle zone residenziali
- impianti di depurazione pubblici: DEP = ml. 100 dal margine
- opere di presa dell'acquedotto: ACQ = ml. 200 dal punto di captazione.
- elettrodotti: la fascia di rispetto dell'elettrodotto dovrà essere determinata in base alle disposizioni del DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.
- altri impianti, edifici industriali, depositi di materiali pericolosi, ecc., avranno profondità secondo le normative di settore.

Nelle zone delimitate dal vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo in assenza delle prescritte autorizzazioni: eventuali interventi di deroga, ivi compresi quelli di cui all'art.7 del R.D. 3267/23, sono condizionati al rilascio di autorizzazioni da parte del Presidente della Giunta Regionale. In ogni caso sono vietate costruzioni ad eccezione delle tettoie per il ricovero delle barche a carattere precario, secondo quanto specificato dall'art.30 bis capo 2.2 della Schedatura Ambientale e della manutenzione dei boschi e dei terreni.

Viene costituito un vincolo di mantenimento dello stato di fatto per l'area corrispondente al simbolo costituito dalla lettera "a" individuato in cartografia per l'esistenza di essenze arboree ornamentali di alto fusto: pertanto non ne è ammesso l'impoverimento.

In tutte le fasce e zone di rispetto di cui ai precedenti commi possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, da realizzarsi come da prescrizioni recate dall'art.27 capo 1.3 e 27b capo 2.2 della Schedatura Ambientale.

Fascia di rispetto all'area di interesse archeologico

E' istituita una fascia di rispetto di m.300 dalle aree di interesse archeologico del lago. In tale fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione in assenza delle prescritte autorizzazioni.

N.B. TUTTI I VINCOLI TERRITORIALI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DI FASCE DI RISPETTO DEVONO ESSERE OSSERVATI ED APPLICATI NELLA MISURA STABILITA PER LEGGE FINO ALL'OTTENIMENTO DELLE SINGOLE AUTORIZZAZIONI EVENTUALMENTE EMANATE DALLE AUTORITA' COMPETENTI.

Art. 9.2 – Tutela del suolo

Prima dell'approvazione di qualsiasi atto deliberativo o provvedimento che preveda l'uso del suolo e prima del rilascio di ogni Permesso di Costruire o comunicazione D.I.A. dovranno essere verificate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica redatta ai sensi della circolare 7/Lap/96.

Le indicazioni contenute nella suddetta Relazione e nei relativi allegati (vedi art. 2 Indagine geologica relativa alla Variante di PRGC) assumono di fatto valore regolamentare.

Ogni richiesta di permesso di costruire per nuove costruzioni nelle aree inedificate interessate da nuovi insediamenti deve contenere tra gli atti un'apposita relazione geologica tecnica sulle caratteristiche dei terreni, sulle opere di difesa e consolidamento necessarie a render il terreno idoneo l'edificazione ed i particolari accorgimenti tecnici da osservarsi nelle costruzioni conformi a quanto evidenziato per ciascuna area delle Schede geologico tecniche relative alle aree oggetto della Variante.

La Carta di Sintesi costituisce univoco riferimento prescrittivo per stabilire la possibile propensione urbanistica del suolo, in caso di nuove localizzazioni stabilite con varianti ex 7° comma, art.17 L.U.R. L'eventuale coincidenza della zona geologica IIIa con porzioni anche marginali di aree urbanistiche comunque destinate, rende le stesse in edificabili in coerenza con la definizione normativa stabilita per la stessa zona geologica, secondo le prescrizioni della Circolare regionale 8.5.96 n.7/LAP.

Art 9.3 - Classi Geologiche

Ai sensi della Legge n.183/1989 e degli artt. 9bis e 12 della L.R. 56/77 e sue modifiche e integrazioni, il P.R.G.C. individua zone dove per le condizioni di rischio

di calamità naturali si rende opportuno sottoporre l'attività edilizia a speciali norme, ai fini di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, nonché di difesa del suolo e dell'ambiente.

Il territorio comunale, così come evidenziato nell'allegata Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica e facente parte integrante del presente P.R.G.C., viene suddiviso in aree tipo in relazione al grado di pericolosità geomorfologica individuate nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, così come definite dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08.05.1996.

CLASSE II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

CLASSE IIIa : Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

CLASSE IIIb2 : Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

CLASSE IIIb3 : Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Art.10 – Norme transitorie e deroghe.

Sono consentite deroghe alle norme solo in caso di esigenze di pubblica utilità entro i limiti previsti dalla vigente legislazione, secondo le previste procedure.

Le opere necessarie ad adeguare gli edifici e gli impianti a specifici obblighi di legge, particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità ai portatori di handicap, sono sempre ammesse purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri ambientali individuati e conformi ai criteri di cui alla Schedatura Ambientale.

Agli effetti del conteggio volumetrico, vengono considerate acquisite le volumetrie dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. delimitate da pilastrature e tratti di muratura anche se non completamente chiusi da ogni lato, ma che storicamente e tipologicamente non possono essere disgiunti dall'edificio rimanente.

I conteggi planovolumetrici devono essere sempre effettuati sull'intera area per cui si ha il titolo di proprietà e su tutti i fabbricati esistenti e in progetto.

E' sempre consentito nell'ambito degli interventi di completamento o di ristrutturazione edilizia la sopraelevazione "una tantum" dei tetti "in franchigia" senza cioè verificare i parametri volumetrici e di edificazione, fino ad un massimo di 100 cm. all' imposta ed al colmo; in tali casi non è necessario rispettare la distanza minima di 10 m dai fabbricati esistenti.

Quando la sopraelevazione consenta di ottenere le altezze utili al riutilizzo (anche parziale) dei locali sottotetto ai fini abitabili, secondo i requisiti igienici e di altezza ai sensi della L.R. 6/08/98 n.21 e s.m.i., l'intervento sarà assoggettato al versamento degli oneri concessori.

Ogni intervento edilizio che porti alla realizzazione di un nuovo edificio o al recupero di un fabbricato esistente, salvo particolari eccezioni valutabili nei singoli casi, deve prevedere la realizzazione di uno spazio adibito a parcheggio privato nella misura minima di 1/10 del volume costruito o recuperato, di cui la metà liberamente accessibile dallo spazio pubblico ed organizzata in modo da contenere almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

All'interno dei Centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n.84 del 27 aprile 1994, la realizzazione di ogni nuova unità abitativa comporterà l'individuazione di un'area pertinenziale adibita a parcheggio (un posto auto).

Allo stesso modo è sempre ammessa l'edificazione in franchigia di bassi fabbricati accessori con destinazione d'uso non residenziale, da adibirsi a garage, deposito, legnaia, ecc., nel rispetto dei seguenti caratteri:

Autorimessa: consentita in tutte le aree normative di pertinenza del fabbricato principale:

- la realizzazione avrà la caratteristica di intervento “una tantum”;
- dovrà essere resa pertinenziale mediante apposito atto ad unità immobiliare chiaramente identificata;
- nelle aree di interesse storico e/o ambientale e nelle aree confermate dovranno essere utilizzati prioritariamente i volumi esistenti;
- distanza di ml. 5,00 dai fabbricati, non meno di tre metri dal confine di proprietà, salvo realizzazioni in aderenza
- caratteri formali e costruttivi come indicati all’art. 28 e 28 bis della Schedatura Ambientale;
- superficie lorda 25 mq, altezza massima al colmo 4 m.

Deposito / legnaia: consentita in tutte le aree normative di pertinenza del fabbricato principale ad eccezione delle RS e delle N con consistenza edificatoria non esaurita.

- la realizzazione avrà la caratteristica di intervento “una tantum”;
- distanza di ml. 5,00 dai fabbricati, non meno di tre metri dal confine di proprietà salvo realizzazioni in aderenza;
- caratteri formali e costruttivi come indicati all’art.28 e 28 bis della Schedatura Ambientale;
- superficie lorda 15 mq, altezza massima al colmo 4 m.

In tutte le aree agricole: AM, A, AA è sempre possibile realizzare “una tantum” un casotto/deposito attrezzi con caratteri dimensionali, formali e costruttivi indicati dall’art. 29 bis della Schedatura Ambientale.

L’intervento in zona agricola per chi non sia imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.153/75 è a carattere oneroso normato dall’art.7 delle presenti Norme.

Ogni norma o legge nazionale o regionale esistente o che venga promulgata in data posteriore a quella di adozione del presente P.R.G.C. che sia in contrasto con quest’ultima, integrano di diritto le presenti Norme di Attuazione ed annullano quelle contenute che ne siano in contrasto.

Ogni norma degli strumenti urbanistici o attuativi e del Regolamento Edilizio vigenti in contrasto con il presente P.R.G.C. così come esplicitato attraverso gli elaborati grafici e le Norme di Attuazione, è da ritenersi abrogata e sostituita da tali ultime anche in relazione a quanto disposto dall'art.58 della L.R. 56/77.

Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in zona agricola normale che non siano vincolati ai sensi dell'art.8, è ammesso quando sia cessato l'uso rurale del medesimo e quando la nuova destinazione non sia causa di danni o la molestia al suolo ed alla collettività.

Su tutti gli edifici ricadenti in aree improprie, esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C., potranno essere comunque autorizzate opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sistemazione, miglitoria e ampliamenti una – tantum che non eccedano il 20% della volumetria residenziale esistente, fermo restando il rispetto della distanza minima tra i fabbricati.

I vincoli derivati dall'esistenza di infrastrutture si intendono abrogati qualora vengano rimosse le cause che li hanno originati.

Eventuali impianti tecnici di interesse pubblico (discariche, depuratori, cabine) potranno essere installati in area agricola **A** normale.

Art.11 – Autorizzazioni Commerciali.

Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di AZEGLIO in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete secondaria del tipo comune MINORE: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

COMUNI MINORI : PROVINCIA DI TORINO: AZEGLIO

Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di AZEGLIO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale:

Addensamenti:

A.1	Nucleo storico
L.1	Frazione Piane

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute **anche in sede di procedimento** per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

Al di fuori delle aree A1 e L1 il P.R.G.C. prevede che possano insediarsi eventuali attività che risultino compatibili con un insediamento di carattere commerciale, ma che non superino la soglia di vicinato di (150 mq).

Compatibilità territoriale dello sviluppo

La tabella, che riporta le compatibilità territoriali dello sviluppo, è quella riportata all'art.3 dell'Elaborato 3 - Disposizioni Attuative – CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, RICONOSCIMENTO DI ADDESNAMENTI E LOCALIZZAZIONI (art.8 comma 3 del D.Lvo 114/98), criteri approvati con D.C.C. n°25 del 31.10.2009.

Attuazione della destinazione d'uso commerciale

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

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

compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

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

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

Strutture di vendita

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

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

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

Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

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

Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

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

L'addensamento A1 del Comune di AZEGLIO nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico

e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC.

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

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

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella.

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

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

NOTE:

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

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

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

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

Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano- periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 10 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

Progetto unitario di coordinamento

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

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire.

Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire.

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