

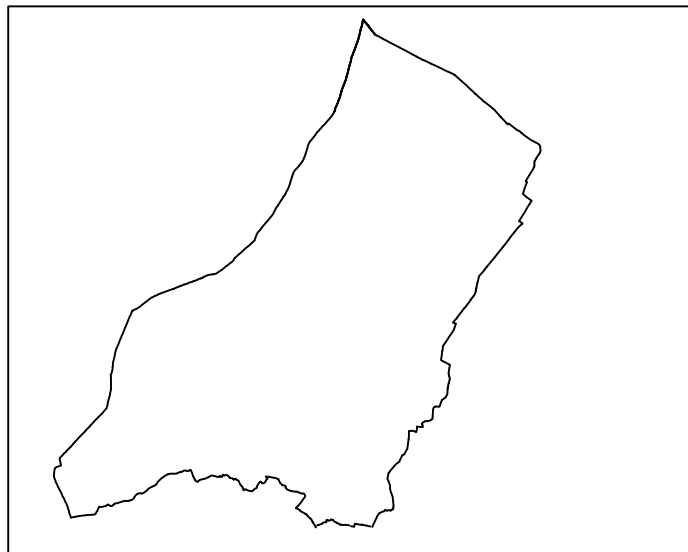


COMUNE DI VOLVERA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE STRUTTURALE n. 3

al PRGC vigente approvato con D.G.R. n. 86 del 03/05/1993
ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i., art. 17, 4° comma



PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Proposta Tecnica Progetto Preliminare: D.C.C. n. ____ del __/__/____

Mandatario dell'ATP

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri 56 - 10133 TORINO

con:

dott. arch. Sergio Cavallo
dott.sa pian. Cristina Mijno

Geologo incaricato

dott. geol. Massimo Calafiore

Il Sindaco

Ivan Marusich

Il Segretario Comunale

Pia Carpinelli

Il Responsabile del Procedimento

Gianluigi Peretto

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO
Norme Tecniche di Attuazione	P5

PREMESSA: Il presente fascicolo contiene le schede delle Norme di Attuazione della Variante n. 2 al PRGC approvata con D.C.C. n.62 del 03/01/2000, così come modificate dalle successive Varianti Parziali ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i.

Le modifiche apportate dalla Variante Strutturale n° 3 sono evidenziate in **rosso**, e precisamente in **grassetto** i nuovi inserimenti e in **barrate** gli stralci.

ART. 1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

[1] Tutto il territorio comunale è oggetto dell'efficacia normativa e delle prescrizioni progettuali del Piano Regolatore Generale.

[2] I termini di validità delle Norme e delle prescrizioni sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale.

[3] Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche il Piano Regolatore Generale di Volvera è **costituito dai seguenti documenti ed elaborati** ~~espresse dalle presenti Norme di Attuazione, dalle Schede di Area di P.R.G. e dai seguenti documenti cartografici:~~

Elaborati descrittivi:

P1 Relazione Illustrativa;

P1.1 Quadri sinottici;

Elaborati grafici:

P2.1 Planimetria sintetica del PRGC scala 1:25.000;

P2.2a Aree di progetto: Territorio comunale scala 1: 5.000;

P2.2b: Aree di progetto: Territorio comunale scala 1: 5.000;

P3a Aree di Progetto – Concentrico scala 1: 2.000;

P3b Aree di Progetto - Frazione Gerbole - Zucche scala 1: 2.000;

P4 Centro storico

Elaborati prescrittivi

P5 Norme Tecniche di Attuazione

P6 Schede d'area

Elaborati ambientali

VAS1 Documento tecnico preliminare: fase di specificazione

Fa inoltre parte integrante del PRGC lo studio di analisi geologica, geomorfologica, idrogeologica, idraulica e sismica del territorio comunale, redatto ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n. 7/LAP - L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" a cura del Dott. Geol. Massimo CALAFIORE.

TAVOLE DI PROGETTO:

1) Inquadramento territoriale sc. 1:25000

2) Aree di Progetto – Territorio comunale sc. 1:5000

3a) Aree di Progetto – Nucleo centrale sc. 1:2000

~~3b) Aree di Progetto – Fraz. Gerbole-Zucche sc. 1:2000~~

TAVOLE DI INDAGINE:

~~4) Edifici Aree Bnc e Ba sc. 1:2000~~

~~5) Opere di urbanizzazione primaria sc. 1:5000~~

~~6) Uso del suolo in atto – Aree compromesse sc. 1:5000~~

~~[4] Fanno parte a tutti gli effetti della normativa del Piano gli Articoli del Titolo quarto della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per quanto non diversamente normato dal presente testo.~~

~~[5] Le Schede di Area di P.R.G. di cui al 3° comma sono costituite da dati informativi non prescrittivi sulle caratteristiche quantitative e dimensionali riportati nelle colonne relative a:~~

~~-superficie territoriale~~

~~-superficie fondiaria~~

~~-cubatura~~

~~-abitanti~~

~~e da prescrizioni relative a destinazioni d'uso e parametri.~~

ART. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE

[1] Qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, mutamento di destinazione d'uso degli immobili e la utilizzazione di risorse naturali è soggetta a permesso di costruire od a **dichiarazione segnalazione certificata** di inizio di attività secondo quanto indicato agli art. 10 e 22 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n°380), nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme. Non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo quelle indicate all'art 6 dello steso DPR.

[2] Interventi su opere condonate.

La normativa sulle opere condonate è di natura giuridica e non urbanistica.

Il criterio ispiratore dei condoni edilizi è quello diretto alla salvezza delle costruzioni illegittime, rendendole insuscettibili dell'applicazione delle sanzioni amministrative e penali che la legge urbanistica sancisce.

Ne consegue che gli abusi edilizi sanati non possono mai considerarsi conformi alle previsioni urbanistiche vigenti.

Un fabbricato abusivamente realizzato e condonato, e in seguito demolito, per ricostruirlo ex novo, deve essere conforme allo strumento urbanistico vigente.

Uno stabile abusivamente realizzato e condonato, per poterlo ampliare, deve essere sostanzialmente compatibile con la disciplina urbanistica in vigore al momento del rilascio del relativo **permesso di costruire titolo autorizzativo**, altrimenti gli immobili condonati possono essere oggetto esclusivamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 - INTERVENTI INSEDIATIVI E DI TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

[1] Tipi di intervento edilizio ed urbanistico

Le definizioni degli interventi edilizi ed urbanistici sono quelle indicate all'art. 3 del Testo Unico in materia di edilizia (D.P.R.:380/2001) ulteriormente specificati, dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla Circolare Regionale n. 5 del 27 aprile 1984:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Nuova Costruzione
- f) Ristrutturazione urbanistica

Le seguenti definizioni precisano ed integrano quelle date dalla normativa vigente:

g) Demolizione

L'intervento volto alla rimozione, in tutto o in parte, di edifici o manufatti preesistenti.

h) Sostituzione

L'intervento volto a realizzare, sull'area di risulta dalla demolizione totale o parziale di edificio preesistente, un nuovo edificio od una parte di edificio. L'edificio definitivo risultante dopo la ricostruzione totale o parziale, dovrà essere conforme alle norme dettate dal P.R.G.C..

i) ampliamento:

Intervento di nuova edificazione, su edifici (legittimi o legittimati) esistenti al momento dell'adozione della presente revisione generale di P.R.G., al fine di incrementare la superficie utile lorda (Sul) e il volume (V) (così come definiti dal Regolamento edilizio comunale) preesistenti, nei limiti definiti con l'applicazione dei parametri delle Tabelle contenute nelle presenti norme di attuazione.

l) ampliamento per l'adeguamento delle costruzioni:

intervento di nuova edificazione rivolto al miglioramento e adeguamento igienico-funzionale e abbattimento delle barriere architettoniche nei fabbricati (legittimi o legittimati) esistenti al momento dell'adozione della presente revisione generale di P.R.G., da realizzarsi anche in parziale deroga ai limiti definiti dalle Tabelle allegate alle presenti norme di attuazione, come sotto specificato. I commi successivi definiscono le caratteristiche e le limitazioni dell'intervento di ampliamento per l'adeguamento delle costruzioni.

L'ampliamento per l'adeguamento delle costruzioni è sottoposto alle seguenti limitazioni (salvo diverse prescrizioni delle presenti NTA o delle schede di area):

- è consentito esclusivamente per edifici principali con non più di tre piani fuori terra;
- è soggetto al rispetto delle distanze, delle altezze, del numero dei piani, della larghezza di manica e del rapporto di copertura massimi prescritti nell'area, mentre invece non è soggetto al rispetto degli indici di edificabilità;
- riguarda unicamente modesti ampliamenti dei fabbricati, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda (così come definita dal Regolamento edilizio comunale) esistente già destinata all'uso che si intende ampliare, con un limite massimo di:
 - a) cinquanta metri quadrati per gli edifici residenziali monofamiliari (comprese le residenze rurali);
 - b) cento metri quadrati complessivamente per le due unità immobiliari negli edifici residenziali bifamiliari;
 - c) centocinquanta metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale artigianale e commerciale per la vendita all'ingrosso;
 - d) cinquanta metri quadrati negli edifici a destinazione direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio;
 - e) centocinquanta metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportiva e per l'impiego del tempo libero.

Anche se supera il 20% è comunque sempre consentito un ampliamento non superiore a:

- venticinque metri quadrati per unità immobiliare per gli edifici definiti ai precedenti punti a) e d)

del presente articolo;

- cinquanta metri quadrati per gli edifici definiti ai precedenti punti b), c) e e) del presente articolo.

L'intervento di ampliamento per l'adeguamento delle costruzioni ~~è da realizzarsi in aderenza all'edificio cui si riferisce, eventualmente anche in sopraelevazione; esso non è consentito in sede di interventi di ristrutturazione edilizia, nei quali si proceda al recupero di porzioni di edifici, anche semiaperti esistenti e non più utilizzati per le attività agricole.~~

m) Sopraelevazione

La sopraelevazione è un intervento di nuova edificazione, su edifici (legittimi o legittimati) esistenti al momento dell'adozione della presente revisione generale di P.R.G., costituito dalla realizzazione di nuove opere o nuove fabbriche che superino l'originaria altezza dell'edificio, al fine di incrementare la superficie utile lorda (Sul) e il volume (V) (così come definiti dal Regolamento edilizio comunale) preesistenti, nei limiti definiti con l'applicazione dei parametri delle Tabelle contenute nelle presenti norme di attuazione. Essa è soggetta al rispetto delle distanze minime da edifici e confini come per le nuove costruzioni.

La variazione di altezza di una costruzione esistente, che si renda necessaria per l'abitabilità degli ambienti, ai fini del rispetto dei regolamenti edilizi e delle norme d'igiene, oppure per raggiungere la ricorrenza di gronda con gli edifici vicini, non viene considerata sopraelevazione e quindi può essere realizzata in deroga ai parametri e alle distanze minime stabilite dalle Tabelle contenute nelle presenti norme di attuazione, previa presentazione di assenso dei confinanti, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani.

n) Mutamento di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso sono possibili nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.C. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella contenuta nel Permesso per Costruire (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia) rilasciato ai sensi di legge; in assenza o per l'indeterminazione di tali atti essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi citati può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio. Oltre a quanto definito dall'art. 48 L.R. 56/77 s.m.i. non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate all'art. 7. L'onerosità e' commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comportino aumento di Carico urbanistico sono subordinati al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione.

[2] I predetti interventi debbono sempre essere specificatamente autorizzati come specificato al precedente art. 2.

[3] Ogni intervento insediativo (diretto o mediante strumenti esecutivi come descritti ai successivi articoli) è subordinato all'esistenza delle Condizioni Generali di edificabilità di cui al successivo art. 4 ed alle Dotazioni minime di standards di cui al successivo art. 5, con l'eccezione di:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo;
- b) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;
- c) interventi di ristrutturazione di insediamenti produttivi;

- d) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni o dei luoghi di lavoro;
- e) interventi di ristrutturazione, completamento ed ampliamento di edifici pubblici di competenza comunale, regionale o statale;
- f) gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei fabbricati tecnici o abitativi asserviti ad aziende agricole in Aree E, con esclusione degli interventi produttivi di aziende non strettamente agricole.

ART. 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

[1] Oltre a quelle definite dalla cartografia, dalle schede illustrative delle Norme e dalle prescrizioni progettuali (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria come descritte all'art. 51 della L.R. 56/77 s.m.i. o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno formalizzato con atto unilaterale, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del **permesso di costruire titolo autorizzativo** ;
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.;
- c) la disponibilità o la realizzazione dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole Aree di P.R.G..

[2] Sono soggetti a permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di sostituzione edilizia, variazione di destinazione d'uso, attuati sulle attività improprie in zona agricola De, su abitazioni rurali in zona E da trasformare in residenza o attività turistiche ed agrituristiche, (art. 39, 40, 41, 42 e successivi);
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso nei nuclei rurali di tipo "B" e "C".

Sono soggetti a Piano di Recupero:

- gli interventi di variazione di destinazione d'uso nei nuclei rurali di tipo "A" superiori a 100 mq di slp ;
- gli interventi di sostituzione edilizia nei nuclei rurali Br di tipo "B" e "C".

Per tutti gli interventi di cui al presente comma, nell'atto di convenzione dovrà essere esplicitato l'impegno dei proponenti a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e l'eventuale costituzione di vincoli di interesse pubblico. In particolare, nel caso l'intervento sia prossimo al centro abitato, dovrà essere esplicitato l'impegno a collegarsi, a totale propria cura e spese, alle urbanizzazioni primarie esistenti. Se gli immobili sono a distanza tale dagli abitati da non permettere l'allacciamento alle reti esistenti, dovrà essere comunque garantita l'erogazione dell'acqua potabile e la depurazione dei reflui. La viabilità di accesso, se privata o vicinale, dovrà essere bitumata o, se sterrata, almeno inghiaata ed oggetto di costante manutenzione, le cui modalità dovranno essere precisate in convenzione. Ove il cambio di destinazione d'uso comporti un significativo aumento di traffico veicolare indotto, la viabilità dovrà essere adeguata (asfaltatura e sezione minima come previsto al successivo articolo 53) a spese del richiedente; l'area di intervento dovrà essere dotata di adeguati parcheggi e illuminazione in prossimità dell'insediamento, da definire in ambito di permesso a costruire convenzionato. L'utilizzo delle aree di pertinenza è subordinato all'introduzione di interventi di protezione e mitigazione ambientale da definire in ambito di convenzione a seguito di presentazione di valutazione di inserimento ambientale-paesaggistico di cui al DPCM 12/12/05.

ART. 5 - DOTAZIONI MINIME DI STANDARDS

[1] La dotazione minima di standards urbanistici è quella prescritta nell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.; dotazioni che il Progetto di Piano Regolatore Generale verifica a livello di Area di P.R.G. e di Ambiti Territoriali, con annotazioni quantitative (prive di validità prescrittive) sulle schede di Area, allegate alle presenti norme.

ART. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.

[1] Il P.R.G., ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 56/77 s.m.i. è dimensionato sulla base delle proiezioni delle dinamiche socio demografiche; ha validità decennale per quanto attiene alle previsioni di servizi ed infrastrutture.

[2] Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica: CIRT) con riferimento ai fabbisogni abitativi e di servizi pregressi od addizionali.

[3] Nelle singole Aree di P.R.G. sono indicati gli abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.

[4] Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi, in sede di lottizzazioni convenzionate od in genere, di ogni tipo di trasformazione urbanistica, si conviene corrisponda ad ogni abitante 90 mc. di volume o 30 mq. di superficie utile, per interventi di nuova costruzione.

Tale parametro è elevato a 40 mq. di superficie utile per abitante nei casi di recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione od ampliamento di fabbricati o volumi esistenti.

ART. 7 - AMBITI TERRITORIALI DI P.R.G.

[1] Il progetto di P.R.G. suddivide il territorio del Comune di Volvera in due grandi aree, definite "Ambiti Territoriali", articolate per caratteristiche di formazione, epoca degli insediamenti e geomorfologiche:

- Ambito Territoriale 1: Concentrico e Comparto Sud
- Ambito Territoriale 2: Frazioni Gerbole-Zucche e Comparto Nord

A tali ambiti corrispondono bacini di formazione e quindi di influenza dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

ART. 8 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA. PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE

[1] Il P.R.G., per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi necessari od ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati.

[2] Il P.R.G. definisce le Norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- Aree di P.R.G.
- singole aree comprese in Aree di P.R.G.
- singoli edifici esistenti

[3] Le prescrizioni operative di P.R.G. sono espresse da:

- destinazioni d'uso (prevalenti, ammesse e vietate)
- tipi d'intervento previsti
- modalità d'attuazione
- parametri ed indici eventualmente differenziati per tipi di intervento e modalità d'attuazione.

[4] Tali prescrizioni sono anche contenute e riassunte nelle Schede allegate alle presenti Norme.

[5] Il P.R.G. sull'intero territorio comunale:

a) identifica le eventuali aree inedificabili di rispetto dai corsi d'acqua, dalle strade, dal cimitero, dagli impianti tecnologici e dalla sede ferroviaria e le aree vincolate ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) individua e classifica aree ed edifici quali “beni culturali ambientali”, la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d’interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive.

[6] I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

- i limiti delle aree descritte nei precedenti commi;
- i perimetri delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi o con Norme specifiche;
- le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- le rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

ART. 9 - SPECIFICAZIONI ATTINENTI AGLI INTERVENTI. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.

[1] La richiesta di ~~permesso di costruire o la dichiarazione di inizio di attività~~ **titolo autorizzativo** comporta sempre da parte dei richiedenti chiare indicazioni sugli elaborati di progetto per quanto concerne:

- i tipi di interventi che s’intendono effettuare e qualora siano riferiti ad edifici esistenti su quali parti, attenendosi alle definizioni di cui all’art. 13 della L.R. 56, all’art. 3 delle presenti Norme ed al testo della Circolare P.R.G. n. 5/84. Qualora alcune opere non siano classificabili con le predette definizioni dovranno essere articolatamente descritte.
- le destinazioni d’uso preesistenti e susseguenti agli interventi stessi e quindi le variazioni che possono intervenire riferite ai singoli locali.

[2] La verifica di compatibilità con la normativa di P.R.G., sia per i tipi d’intervento che per le destinazioni d’uso, è operata sulla totalità dell’immobile; l’ammissibilità e quindi la permanenza della destinazione d’uso di alcuni locali preesistenti è determinata in funzione delle opere e delle modificazioni proposte per i locali attigui.

[3] Se un’area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni esistenti sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di adozione del P.R.G..

[4] Con riferimento alla stessa data deve essere prodotta la documentazione relativa alle destinazioni d’uso in atto di edifici esistenti, quando la stessa destinazione possa essere estesa ad altri volumi di nuova costruzione.

[5] Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree, anche se di proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti per le aree destinate ad attività agricola di cui all’art. 25 della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche.

[6] L’Ufficio tecnico Comunale provvede ad aggiornare l’archivio delle cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di permessi di costruire od autorizzazioni.

ART. 10 - DESTINAZIONI D’USO

[1] Il P.R.G. disciplina le destinazioni d’uso del suolo e degli immobili; le Schede delle varie Aree di Piano indicano le destinazioni ammesse in ciascuna area.

[2] Le destinazioni d’uso delle Aree di P.R.G. s’intendono le “prevalenti” che risultano articolatamente connesse od integrate ad altre compatibili e tali da determinare la caratterizzazione tipologica.

[3] La destinazione d'uso degli edifici è invece quella indicata nella ~~denuncia di inizio attività o nella~~ richiesta di **permesso di costruire titolo autorizzativo** e che risulta vincolante nei relativi atti tecnici ed amministrativi.

[4] Per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella specificata nella licenza o permesso di costruire, o riscontrabile nelle Norme degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca del rilascio; in difetto si applicano criteri di opportunità od ammissibilità, considerando la tipologia dell'edificio.

[5] Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative e quindi dell'ammissibilità di destinazioni d'uso miste non compatibili con gli obiettivi del Piano, per le aree private o per quelle d'interesse pubblico, le destinazioni d'uso sono articolate in 4 gruppi.

1) Residenziali

Ra = Residenza

Rab-Rac = Residenza ed attività connesse quali :

- attività artigianali di produzioni tipiche e di alta specializzazione;
- uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di mediazione;
- servizi per l'igiene e la pulizia;
- enti ed attività di carattere culturale, sportivo, di servizio e simili;
- autorimesse.
- attività commerciali al minuto così come disciplinato dalla L.R. 28/99 e D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999, come da ultimo modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006;
- ristoranti, bar ed esercizi simili;
- agenzie di credito, assicurazioni;
- attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzeri, ecc. (che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti, molesti, con pericoli vari o generatori di flusso di traffici di mezzi), riparazione auto.

Ra-E = attività compatibili con il contesto agricolo (le attività di cui al presente punto sono solo ed esclusivamente ammesse nei complessi rurali laddove sia completamente cessata l'attività agricola ~~e sono obbligatoriamente legate alla residenza del titolare nel medesimo immobile e, nel caso di attività economica, a una ditta individuale~~):

- enti ed attività di carattere culturale, sportivo, di servizio e simili;
- attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti, ecc. compreso deposito e stoccaggio materiali non inquinanti e non nocivi connessi all'attività.
- ricovero auto e roulotte,

Rag = Residenza connessa all'attività agricola totale o part-time compreso agriturismo.

2) Terziarie

Ta - attività commerciali al minuto così come disciplinato dalla L.R. 28/99 e D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999, come da ultimo modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006;

~~Tb - ristorante trattoria, attività alberghiera o para-alberghiera con o senza abitazione del conduttore;~~

Tc - attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi;

Td - terziario direzionale-uffici-credito.

Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio (quali, ad esempio, lavanderie, attività di parrucchiere, fotografo, etc.) e le attività terziarie al servizio della persona (quali, ad esempio, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative, turistiche,

immobiliari, etc.).

3) Produttive

Pa - attività agricola ed attività connesse, ortofrutto-floricoltura, ecc., commercio al minuto con residenza/e del/i conduttore/i;

Pla - attività non nocive né rumorose, di trasformazione, lavorazione o vendita di prodotti agricoli e attrezzature di servizio all'agricoltura;

Pri - produttiva per industrie manifatturiere o di trasformazione non nocive né rumorose;

Par - attività produttive artigianali non nocive né rumorose.

4) Destinazione turistico – ricettiva - Tr

Rappresenta la classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di tipo ricettivo alberghiero, di ristorazione, di residenza comunitaria attrezzata (quali case di riposo per anziani, case di cura, case protette, strutture di riabilitazione per disabili e per ex tossico-dipendenti, collegi, etc.) comprensive dei necessari servizi.

[6] Nelle zone non comprese all'interno della perimetrazione di addensamenti e localizzazioni commerciali sono ammesse attività commerciali al minuto Ta con superficie di vendita non superiore a mq. 150.

ART. 11 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

[1] Qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle Norme specifiche di zona del P.R.G. e sarà soggetto alle forme autorizzative indicate agli art 6,10,22 del Testo Unico in materia edilizia.

[2] Le destinazioni d'uso di immobili esistenti e documentate alla data di adozione del P.R.G. definitivo da parte del C.C. possono essere modificate, qualora sia verificata l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente art. 10, e solo se ritenute ammissibili.

ART. 12 - DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

[1] Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle Aree di P.R.G. sono i seguenti:

- Altezza dei fronti delle costruzioni (Hf)
- Altezza delle costruzioni (H)
- Numero dei piani (NP)
- Distanza tra le costruzioni (D)
- Distanza delle costruzioni dai confini (DC)
- Distanza delle costruzioni dai cigli stradali (DS)
- Superficie coperta delle costruzioni (SC)
- Superficie utile lorda delle costruzioni (SUL)
- Superficie utile netta delle costruzioni (SUN)
- Volume delle costruzioni (V)
- Superficie fondiaria (SF)

- Superficie territoriale (ST)
- Rapporto di copertura (RC)
- Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
- Indice di utilizzazione territoriale (UT)
- Indice di densità edilizia fondiaria (IF)
- Indice di densità edilizia territoriale (IT)

[2] La definizione degli indici è contenuta nel Regolamento Edilizio del Comune di Volvera al quale le presenti N.T.A. rimandano integralmente.

ART. 13 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVE DEFINIZIONI

[1] Le presenti Norme si avvalgono delle sottoelencate definizioni.

Ee = Edifici esistenti

Costruzioni esistenti, alla data di adozione da parte del C.C. del progetto preliminare di P.R.G., che presentino caratteri di stabilità e durata con strutture portanti vincolate al suolo con fondazione, coperture e chiusure perimetrali. Per quanto attiene alla loro legittimità valgono i disposti della Legge 47/85.

Ui = Unità immobiliare:

Totalità o parte di costruzione nella quale è operante, alla data di adozione da parte del C.C. del progetto preliminare di P.R.G., una precisa attività autonoma residenziale, terziaria, produttiva, a servizio pubblico, od il cui uso sia chiaramente definito dalle suddette attività.

Up = Unità produttiva:

Edifici e corpi di fabbricati costituenti unità funzionale per produzione o distribuzione di beni o prestazione di servizi.

Sl = Superficie libera dell/i lotto/i: è la superficie libera dell'area fondiaria al netto della superficie coperta (Sf -Sc).

Sv Vp = Superficie a verde: si intende l'area destinata a verde privato, prato, giardino, orto frutteto al netto di cortili o aree di sosta o manovra degli autoveicoli.

Le aree Sv Vp a verde privato individuate cartograficamente in aree urbanistiche consolidate sono prive di indice di utilizzazione, territoriale o fondiario, ma possiedono l'indice di copertura, e su di esse possono essere realizzati fabbricati accessori secondo le norme di PRGC, mentre quelle comprese in aree di nuova edificazione, individuate dal PRGC o dagli strumenti attuativi, sono soggette all'indice di utilizzazione territoriale.

[2] Nelle singole Aree di P.R.G. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56 e con le ulteriori specificazioni di cui all'art. 3 delle presenti norme) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è (tipologicamente) individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volume edilizio, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

[3] Nelle singole Ue possono essere individuate una o più Unità immobiliari (Ui), funzionalmente autonome.

ART. 14 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

[1] La definizione di volume delle costruzioni è quella dell'art.20 del Regolamento Edilizio.

[2] Le modalità di conteggio delle cubature di bassi fabbricati ed autorimesse sono indicate nello specifico art. 54 delle presenti norme.

[3] I volumi destinati a pertinenze e accessori di destinazioni residenziali, produttive o terziarie, collocati in posizione sottostante al volume principale, non sono conteggiati in cubatura fino ad un'altezza di m 1.50 oltre la quota del marciapiede della strada antistante.

[4] In presenza di strumenti urbanistici esecutivi il Volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice di edificabilità territoriale (It) per la superficie dell'area (St) individuata dal P.R.G. come ambito d'insediamento disciplinato da strumento esecutivo. In tutti gli altri casi in cui il P.R.G. determina, per le singole aree l'indice di fabbricabilità (If), il Volume edilizio dev'essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).

PARTE SECONDA

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 15 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

[1] L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avviene a mezzo:

- a) di interventi edilizi diretti pubblici e privati;
- b) di strumenti esecutivi pubblici e privati.

[2] Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio ed i tipi di intervento edilizio per cui è ammesso l'intervento diretto e quelli subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

~~3 I tempi e le modalità degli interventi edilizi diretti e degli strumenti esecutivi, nel caso in cui l'amministrazione intenda adottarli, sono ulteriormente precisati dai Programmi Pluriennali d'Attuazione, formati ai sensi dell'art. 13 L. 28 gennaio 1977 n. 10.~~

~~4 In assenza di P.P.A. il comune, contestualmente ed in coerenza con i Piani Triennali delle opere pubbliche individua le aree di nuovo impianto previste dal P.R.G.C. per le quali sussistono le condizioni di edificabilità di cui all'art. 4 delle presenti Norme ed il fabbisogno di aree a servizi e di infrastrutture relativo.~~

[3] Il Piano Regolatore si attua nelle Aree di P.R.G. individuate in cartografia (e nelle relative Schede) con apposita simbologia a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 16 e 17 successivi o con intervento edilizio diretto di cui all'art. 18.

[4] L'attuazione delle aree inedificate nelle zone Ce, avviene esclusivamente con P.E.C. di cui all'art. 17; i P.E.C. dovranno interessare unitariamente l'intero perimetro indicato in cartografia salvo i casi disciplinati diversamente dalle singole schede di area con utilizzo iniziale d'una percentuale organicamente accorpata e con adeguata quota di servizi ed un solo successivo completamento per la restante area.

[5] Nelle altre aree in cui non sia espressamente fissato l'obbligo di P.E.C., qualora si verifichino le condizioni di insediabilità di cui ai precedenti artt. 4 e 5, **con riferimento alla situazione della proprietà e catastale alla data di adozione del piano regolatore (1992) e non a successivi frazionamenti dei lotti e cambi di proprietà**, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli insediamenti mediante singoli permessi di costruire, purché non riguardino più di due unità immobiliari residenziali (con relative pertinenze) e volumi non superiori a 1000 mc. Gli interventi di dimensioni superiori sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato che regoli l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il rispetto degli standards di cui ai commi 6 e 7 del successivo art. 17.

[6] Le aree di proprietà private vincolate a servizi o viabilità dalla cartografia di P.R.G.C. e comprese all'interno dei S.U.E. sono conteggiate ai fini edificabili con l'applicazione dell'indice territoriale e sono dismesse gratuitamente alla pubblica proprietà.

[7] Le parti di aree private comprese all'interno delle fasce di arretramento per la viabilità sono conteggiabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria e dismesse gratuitamente alla pubblica proprietà.

ART. 16 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

[1] Si applicano obbligatoriamente in determinate Aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Area di P.R.G..

[2] Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77.

Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme.

[3] Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica dei quali l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi sono (art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni):

- a) Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- e) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- f) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- g) Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 17 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

[1] I Piani Esecutivi Convenzionati possono essere di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) oppure obbligatori (P.E.C.O.).

[2] I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulle porzioni di territorio, indicato in P.R.G., non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si prevede l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove s'impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

[3] Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di Piani Esecutivi Convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti.

[4] Indipendentemente dai limiti numerici prescritti nelle Schede di Area, per avviare l'attuazione dei P.E.C. i proponenti iniziali debbono predisporre, a loro spese, uno schema di progetto generale riferito all'intero perimetro del P.E.C. come individuato nelle Cartografie di Piano. Tale progetto deve evidenziare esclusivamente la reale possibilità di garantire accessibilità e dotazione di urbanizzazioni all'intera area; ancorché non sottoscritto dalle altre proprietà, è necessario perché l'Amministrazione Comunale possa dare corso alla proposta di iniziale attuazione.

[5] Sia per i piani di libera iniziativa, sia per quelli obbligatori, gli elaborati devono comprendere (art. 39 della L.R. 56/77):

- a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - le specificazioni delle eventuali aree da acquistare per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- b) la planimetria delle previsioni di Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo, estese anche a tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore Generale stesso;
- c) la planimetria del Piano Esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata integrata con i necessari rilievi dello stato attuale e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- e) il progetto plano-volumetrico degli interventi, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- f) una planimetria del P.E.C.L.I. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- g) lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

[6] Nelle aree a destinazione residenziale la cessione gratuita delle aree necessarie per ~~le opere di urbanizzazione, di cui al 1° comma dell'Art. 45 ed~~ **servizi pubblici di cui al 4° comma 1° comma punto 1)** dell'Art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., è prescritta nei limiti irrinunciabili di 18 mq/ab ed integrabile, fino ai 25 mq/ab, con asservimenti ad uso pubblico o monetizzazioni, solo quando sia dimostrata l'indisponibilità per la cessione. **Per le destinazioni diverse dal residenziale sarà facoltà dell'amministrazione comunale scegliere tra dismissioni in loco e monetizzazione delle aree a standard (parziali o totali), nel rispetto delle quantità dell'Art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. Per le varie destinazioni d'uso.**

[7] Se la consistenza delle aree da cedere non presenta interesse per l'Amministrazione Comunale, è altresì ammessa la monetizzazione, indipendentemente dai limiti predetti.

[7bis] Le aree per servizi in progetto ricadenti in ambiti disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata o da convenzione possono essere diversamente localizzate, purché non ne venga diminuita la quantità.

[8] Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dal 1° comma dell'art. 45 della L.R. 56/77.

[9] I Piani Esecutivi Convenzionati sono redatti sulla base della Convenzione Tipo adottata dal Comune che definisce termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e la modalità di esecuzione delle opere stesse.

[10] Con riferimento al penultimo comma dell'art. 44, della Legge Regionale 56/77, la Convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, può essere sostituita, nei casi di palese contrasto con le destinazioni di zona e con le caratteristiche del P.E.C.O. in oggetto, da altro rapporto convenzionato con il Comune, in grado di assicurare il godimento pubblico di aree e/o di manufatti interessati da tali procedure o che il Comune ritiene comunque equiparabili a quelli eventualmente non acquisibili nelle aree interessate.

[11] Nelle aree subordinate a Piano Esecutivo, obbligatorio o di libera iniziativa, possono essere realizzate sugli edifici esistenti in assenza di questo e fino alla sua approvazione le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere di restauro e risanamento conservativo tramite permesso di costruire, per edifici per i quali l'Amministrazione Comunale non preveda radicali trasformazioni o demolizioni;

c) modeste opere di infrastrutturazione e sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti a) e b) precedenti.

[12] Per quanto riguarda la destinazione d'uso, questa può essere cambiata purché tale mutamento risulti coerente con le previsioni e le indicazioni di P.R.G. per la zona interessata.

[13] E' ammessa la formazione di più SUE, nel rispetto delle superfici minime previste dalle schede di area, solo se preceduti da un "progetto guida" (di iniziativa pubblica o privata) esteso all'intera area urbanistica, i cui contenuti sono definiti al comma successivo.

I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se seguono le procedure richieste per l'approvazione di PEC (in caso di iniziativa privata) o di P.P. (in caso di iniziativa pubblica).

Il Progetto Guida, che non sostituisce gli SUE, dovrà essere obbligatoriamente esteso a tutta l'area urbanistica e dovrà riguardare l'intera capacità edificatoria prevista per l'area dal Piano, definendone le urbanizzazioni e i successivi sub-ambiti di intervento. A seguito di una parziale realizzazione delle previsioni del Progetto Guida gli ambiti successivi potranno essere attuati in conformità con il progetto guida approvato, oppure, previa presentazione, a cura dei successivi proponenti, di una variante al progetto guida approvato, estesa all'intero ambito e nuovamente subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale.

La variante al progetto guida dovrà prendere atto degli interventi già autorizzati o eventualmente realizzati da parte dei primi proponenti e dovrà essere compatibile con gli interventi edilizi e con i progetti delle opere di urbanizzazione già attuati o approvati.

[14] Progetto-guida:

i "progetti-guida", che devono essere estesi all'intera superficie territoriale dell'area urbanistica, possono essere proposti dai titolari di una quota superiore al 50% della superficie territoriale e sono formati dagli elaborati previsti al punto 3 comma 1 dell'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che trattino almeno i seguenti elementi:

- la rete viaria e il sistema dell'accessibilità, comprensivo delle strade esistenti ed in progetto, delle fasce di rispetto e dei distacchi dalle sedi stradali;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici;
- la localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree fondiarie;
- la delimitazione delle aree subordinate alla formazione di uno o più strumenti esecutivi unitamente alla verifica, per ciascuno, dell'autonomia funzionale ed urbanistica;
- la eventuale individuazione di aree o di edifici non subordinati alla formazione di SUE, ma assoggettati a permesso di costruire o a permesso di costruire convenzionato art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- il programma d'intervento con la precisazione degli oneri urbanizzativi posti a carico del concessionario ed eventuali ripartizioni fra interventi di edilizia pubblica ed edilizia privata;
- la relazione descrittiva delle tipologie e dei materiali adottati e la verifica del rispetto dei vincoli e delle prescrizioni urbanistiche, tipologiche, architettoniche e di carattere idrogeologico individuate dal P.R.G.C.;
- un eventuale planovolumetrico.

La finalità del progetto guida è quella di proporre la possibilità di suddividere l'attuazione delle aree soggette a SUE unitario in più SUE autonomi e di verificarne per ciascuno l'effettiva fattibilità e autonomia funzionale, sulla base del cronoprogramma proposto.

ART. 18 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

[1] In tutte le Aree di P.R.G. del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici, ammessi dal P.R.G.C., sono subordinati a ~~permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività~~ **titolo autorizzativo** ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

[2] Nelle Aree in cui è prescritto lo strumento esecutivo, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

[3] In via generale potrà essere ammissibile l'edificazione con intervento edilizio diretto solo nei casi in cui l'area interessata possessa tutte le seguenti caratteristiche:

a) sia in Area già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;

b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotata di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di ml 4,50.

ART. 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE

[1] Il permesso di costruire è prescritto per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dalle Norme statali e regionali e può essere gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 od onerosa.

[2] L'onerosità, fatti salvi i casi di edilizia convenzionata di cui all'art. 17 della citata Legge, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

[3] Il permesso di costruire è rilasciato dal Comune nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) Determini le condizioni di edificabilità relative alle urbanizzazioni, di cui all'art. 4 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10;

b) Assicuri il rispetto nel progetto dei parametri degli indici urbanistici ed edilizi del P.R.G. nonché delle Norme e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi; in caso di preesistenza edilizia sul terreno dovranno inoltre essere chiaramente dimostrate le quote di volumetria già impegnata dall'edificio e quella che s'intende edificare. Deve inoltre essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto ed a denunciare eventuali successive variazioni;

c) Garantisca l'esistenza della titolarità da parte del richiedente del diritto reale sull'area edificabile e sull'edificio interessato o della disponibilità degli stessi, risultanti da idoneo atto scritto;

d) Impegni la proprietà alla risistemazione del terreno, con le modalità più idonee e comunque tali che il terreno si raccordi sui confini, senza poter superare il muretto di sostegno (previsto nella misura massima di ml.1.20 dal piano strada - v. 7° comma del successivo art. 51).

e) Impegni la proprietà alla realizzazione, per ogni edificio di nuova costruzione, riedificato o ristrutturato, di vasche di " prima pioggia " adeguatamente dimensionate; quanto sopra al fine di consentire di ridurre fenomeni di sovrappressione sulle fognature esistenti e la creazione di riserve di acqua per irrigare le proprietà private, evitando con ciò il ricorso all'utilizzo di acqua potabile.

Le vasche di " prima pioggia " potranno essere costituite da una vasca a tenuta seguita da una vasca a dispersione, quest'ultima collegata alla rete fognaria.

[4] Nelle Aree di P.R.G. dove sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi, il permesso di costruire è subordinato alla approvazione definitiva degli stessi.

[5] Sono soggette a permesso di costruire le opere indicate all'art. 10 del Testo Unico per l'edilizia.

ART. 20 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

[1] Il permesso di costruire ha validità massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta; il titolare o i suoi aventi causa dovranno richiedere un nuovo permesso di costruire od il rinnovo di quello precedente se non muta la natura e l'entità delle opere in progetto.

[2] Per evitare tale decadenza dovrà essere ultimata la fase costruttiva che comprende le opere di fondazione.

[3] Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, è stabilita in mesi 36 dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe o permesso di costruire di un periodo più lungo.

[4] Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.

[5] Qualora il nuovo permesso di costruire preveda, per la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario, dovranno essere verificati ed eventualmente ricalcolati con versamenti aggiuntivi, gli oneri di permesso di costruire .

ART. 21 - DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER INTERVENTI MINORI ALTRI TITOLI ABILITATIVI

~~1 Sono soggette a dichiarazione di inizio di attività le opere indicate all'art 22 del Testo unico per l'edilizia.~~

~~2 Non sono soggette a rilascio di titolo abilitativo le opere indicate all'art. 6 del Testo unico per l'edilizia.~~

Il Titolo II del Testo unico per l'edilizia disciplina i vari titoli abilitativi, in relazione ai tipi di intervento, e le relative procedure; in particolare individua altre procedure e titoli abilitativi al Capo I e al Capo III.

ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

[1] Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77.

[2] Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona od un'area ai pubblici servizi.

[3] Ogni permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 3, 5, 6 e 10 della Legge 10/77, con le modalità e nelle misure fissate dall'art. 52 della L.R. 56/77 determinate dal Comune.

[4] Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato dall'incidenza delle opere di urbanizzazione.

[5] Gli interventi previsti dall'art. 9 della L.R. 10/77 non sono soggetti all'onere del permesso di costruire di cui all'art. 3 della Legge medesima.

[6] In relazione alla natura e specialità degli interventi l'Amministrazione Comunale ha facoltà di differenziare gli oneri per il rilascio del permesso di costruire, nei limiti fissati nella Deliberazione quadro approvata dal Consiglio Comunale.

PARTE TERZA

CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE DI P.R.G.C.

AREE RESIDENZIALI

ART. 23 - AREE BNC NUCLEO CENTRALE DI ANTICA FORMAZIONE

[1] Il P.R.G. definisce tale l'area di formazione e consolidamento dell'insediamento di Volvera, che conserva i caratteri storici, tipologici e documentari più eloquenti.

[2] Tali caratteri, per quanto attiene al tessuto edilizio, sono espressi da:

- a) prevalente sviluppo lineare dei corpi di fabbrica con direzione est-ovest ed esposizione nord-sud;
- b) allineamento degli stessi sul filo stradale delle vie con direzione estovest;
- c) continuità degli spazi interni, aie o cortili, indipendentemente dalle divisioni di proprietà;
- d) conseguente apertura delle aie sulle vie con direzione nord-sud (XXIV Maggio-Ponsati o San Michele);
- e) spessore ed altezze costanti dei predetti corpi di fabbrica;
- f) omogeneità dei materiali costruttivi, nei prospetti e nelle coperture;
- g) pavimentazione ed arredi congruenti con i materiali delle tipologie edilizie di cultura agricola.

[3] Tali insediamenti non posseggono, nel loro insieme, carattere propriamente storico-artistico ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punto 1) della L.R. 56/77, ma rappresentano testimonianze di un tessuto originario.

[4] La valorizzazione e tutela dei predetti caratteri è prescrittiva in tutte le trasformazioni proposte e dovrà essere congruente con le Norme e le Schede di Area.

[5] Pertanto i caratteri ed i materiali dovranno essere recuperati e valorizzati, ma non alterati o cancellati, quando siano sopravvenuti nel tempo interventi che ne abbiano alterato o cancellato la presenza.

[6] All'interno del Nucleo Centrale di Antica formazione, per gli edifici che non rivestono interesse ambientale e documentario (tav. n. 4 P.R.G.C., art. 47 N.T.A.), sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) sopraelevazione
- f) sostituzione edilizia
- g) costruzione di box auto nei casi indicati al 6° comma del successivo art. 54
- h) costruzione di tettoie nei casi di cui al 4° comma del successivo art. 55.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono possibili soltanto sugli edifici che non siano stati individuati come "di particolare interesse ambientale" o " dotati di caratteri documentari", per i quali gli interventi ammissibili sono individuati all'art. 48 seguente.

Devono avere carattere del tutto eccezionale ed essere giustificati da una documentazione tecnica che dimostri l'impossibilità di recupero. Sono soggetti a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi

dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., fatte salve le deroghe di cui al successivo 10° comma e nel rispetto del contesto urbanistico, delle tipologie costruttive, dei materiali.

[7] L'allineamento dei fabbricati sul filo esterno della via non può essere di norma modificato, salvo prescrizioni dell'Amministrazione Comunale per ampliamenti delle sedi stradali e/o realizzazione di aree per attrezzature di servizio.

Sono assentibili trasferimenti di volumetria all'interno del lotto, in presenza di rettifica degli allineamenti, come indicato al comma 3a dell'art. 52.

[8] Le aree libere interne nell'area Bnc, nel caso di demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazione edilizia, rimangono tali, senza aumento di superficie coperta.

[9] I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, tettoie, porticati, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, purché chiusi da almeno due lati e con copertura su struttura lignea originale o regolarmente concessa, possono essere trasformati totalmente ad uso residenziale e per usi accessori per le attività esistenti consentite in zona anche con applicazione del successivo comma 12 senza incremento del volume complessivo preesistente.

[10] Gli interventi di sostituzione edilizia e di recupero di volumi già ad uso agricolo aperti e quelli di cui al precedente comma, sono ammessi con permesso di costruire per i volumi inferiori ai 350 mc ad uso residenziale e per la realizzazione massima di una unità immobiliare e inferiori a 50 mq di superfici accessorie all'abitazione. Nei casi eccedenti tali dimensioni gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano di Recupero.

I Piani di Recupero di libera iniziativa dovranno rispettare i seguenti requisiti generali:

- a) limitare la capacità edificatoria a quella esistente; a tal proposito il P.d.R. dovrà contenere, tra i propri elaborati, il rilievo plani-volumetrico asseverato dello stato di fatto con i relativi conteggi;
- b) prevedere la dismissione delle aree da destinare a pubblici servizi nella quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 o in alternativa, a giudizio della Amministrazione Comunale, la monetizzazione in tutto o parte;
- c) garantire nella superficie fondiaria superfici destinate alla formazione di parcheggi privati coperti nella misura minima di 10 mq per ogni 100 mc di volume oggetto dell'intervento ai sensi della legge 122/89;
- d) essere estesi all'intera area di proprietà al fine di demolire superfetazioni, bassi fabbricati e corpi estranei al tessuto storico ottenendo la riqualificazione complessiva dell'intera area;
- e) negli interventi di demolizione e ricostruzione dei corpi edilizi interni ai cortili di proprietà oggetto di intervento, anche in origine non destinati alla residenza, si applicano le seguenti norme:
 - è ammessa la ricostruzione dei corpi edilizi con l'altezza del preesistente corpo residenziale principale (si precisa che, nel caso di interventi edilizi con permesso di costruire su singolo edificio, l'altezza di riferimento è quella dell'edificio stesso);
 - le proposte di variazione all'impianto planovolumetrico preesistente, saranno assentite solo per consentire miglioramenti funzionali del recupero e/o per i trasferimenti di cubatura a seguito di rettifica degli allineamenti di cui all'art. 23, comma 7°. In ogni caso si dovrà tener conto dei caratteri storici, tipologici e documentari più eloquenti di cui all'art. 23, comma 2;
 - la capacità edificatoria del P.D.R. deve essere limitata a quella preesistente;
 - devono essere rispettate le norme del Codice Civile.

Gli incrementi di altezza di m 1,50 per realizzare sottotetti di cui al comma 4 dell'art 57 oppure di m 1 per l'adeguamento dell'altezza dei locali ad uso residenziale di cui al comma 12 del presente articolo, non cumulabili tra loro, non sono conteggiati in cubatura solo per l'adeguamento alle altezze di legge dei locali dei corpi edilizi residenziali preesistenti. Tali incrementi vanno calcolati rispetto alla quota del pavimento finito preesistente a piano terra .

[11] Gli standards di parcheggi privati di cui sopra dovranno essere garantiti anche per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B eccedenti i 300 mc.

[12] Per l'adeguamento dei locali ad uso residenziale all'altezza minima prevista dalla normativa vigente ($h = 2.70$) è ammessa la sopraelevazione degli orizzontamenti e della copertura di m 1.00 (compresa la linea di colmo con una pendenza max di 30°). La sopraelevazione degli orizzontamenti e della copertura di m 1 per l'adeguamento dei locali all'altezza minima prevista per l'uso residenziale, non è conteggiato in cubatura solo relativamente ai corpi edilizi residenziali preesistenti.

[13] E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti per uso residenziale con mantenimento della sagoma preesistente. E' inoltre ammessa la sopraelevazione della linea di colmo con le modalità indicate al successivo art. 57 comma 4.

[14] Sono consentiti gli ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, senza occupazione di aree libere e purché non eccedano il 20% della Su esistente; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli ampliamenti dovranno, di norma, essere limitati al recupero delle sagome edilizie esistenti senza incrementi di superficie coperta.

Sono ammessi interventi che incrementino la superficie coperta solo previa dimostrazione dell'impossibilità di recuperare parti rurali. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliori di carattere funzionale.

[15] In caso di frazionamento di spazi interni relativi ad edifici caratterizzati da cortili interni, eventuali recinzioni potranno essere realizzate mediante siepi vive oppure recinzioni in rete o palizzate in legno prive di zoccolatura emergente dal suolo, di altezza comunque non superiore a m. 1,60.

ART. 24 - AREE BA - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

[1] Il P.R.G. definisce tali le aree attigue al nucleo centrale laddove permangono i caratteri di maggiore continuità con il nucleo stesso, seppure con presenze più remote.

[2] La maggiore disomogeneità dovuta a condizionamenti delle preesistenze esige anche le maggiori attenzioni ai pericoli di ulteriori alterazioni della già precaria identità.

[3] Valgono pertanto le norme dell'area Bnc per quanto attiene ai "caratteri" di cui ai punti f) e g) del 2° comma e quelle dal 6° a l 15° comma del precedente art. 23.

Oltre agli interventi di cui al 6° comma del precedente art. 23, in presenza di S.U.E. sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 1.10, comma 1, art. 3.

[4] Pertanto i caratteri ed i materiali dovranno essere recuperati e valorizzati, ma non alterati o cancellati, quando siano sopravvenuti nel tempo interventi che ne abbiano alterato o cancellato la presenza.

[5] La maggiore complessità del tessuto edilizio dovrà però di norma escludere trasformazioni casuali o frazionate che non conseguano benefici complessivi d'interesse pubblico.

[6] L'eventuale utilizzo di aree libere o rese tali in caso di ristrutturazione urbanistica è subordinato all'approvazione di strumento esecutivo.

[7] Sono consentiti gli ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, senza occupazione di aree libere e purché non eccedano il 20% della Su esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli ampliamenti dovranno, di norma, essere limitati al recupero delle sagome edilizie esistenti senza incrementi di superficie coperta Sono ammessi interventi che incrementino la superficie coperta solo previa dimostrazione dell'impossibilità di recuperare parti rurali. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliori di carattere funzionale.

[8] In caso di frazionamento di spazi interni relativi ad edifici caratterizzati da cortili interni, eventuali recinzioni potranno essere realizzate mediante siepi vive oppure recinzioni in rete o palizzate in legno prive di zoccolatura emergente dal suolo, di altezza comunque non superiore a m. 1,60.

ART. 25 - AREE CO - AREE COMPROMESSE

[1] Il P.R.G. individua come tali le parti del territorio di più recente formazione totalmente compromesse ove sono previsti interventi conservativi, di riqualificazione urbanistica e modesti ampliamenti sul tessuto edilizio esistente.

[2] Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse e vietate sono indicate nelle Schede delle singole Aree.

[3] La riqualificazione urbanistica delle aree è possibile sia con l'eventuale demolizione e ricostruzione di pari volume, sia con l'accorpamento di aree interne non utilizzate, per realizzare infrastrutture, autorimesse sotterranee, sistemazioni di aree attrezzate soprastanti con l'uso del verde o dell'arredo urbano.

[4] Interventi ammessi e previsti all'art. 3 – comma 1 : - da a) ad e);

[5] Ampliamenti di edifici esistenti ed eventuali edificazioni su lotti liberi sono possibili, con permesso di costruire singolo, nei limiti degli indici di edificabilità fondiaria e dei parametri di zona prescritti, verificati sull'intero lotto di proprietà.

[6] Gli ampliamenti di edifici uni o bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico-sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliorie di carattere funzionale. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

[7] Previa la verifica della loro compatibilità architettonica ed ambientale sono proponibili ed ammissibili integrazioni dei volumi esistenti con portici o coperture aperte su spazi pubblici, quando necessari per una maggiore integrazione funzionale degli spazi pubblici, ove s'affacciano attività commerciali, ricettive e locali pubblici.

ART. 26 - AREE CC - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

[1] Il P.R.G. individua le parti di territorio prevalentemente residenziali, con presenza di altre attività compatibili con la residenza, ove sono previsti interventi di completamento e riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

[2] Tali interventi sono perseguibili con:

- 1) il completamento dei lotti ancora liberi, prevedendo tipologie edilizie simili a quelle esistenti;
- 2) la razionalizzazione degli spazi per la circolazione e la sosta;
- 3) la riqualificazione degli spazi esterni, incrementando le dotazioni di aree a verde, le essenze ad alto fusto e l'arredo urbano.

[3] Interventi ammessi e previsti all'art. 3 - comma 1 :- da a) ad e);

[4] Nuove costruzioni sono possibili, con permesso di costruire singolo, sui lotti interclusi od ancora liberi nel contesto edificato, nei limiti degli indici di edificabilità fondiaria e dei parametri prescritti, quando siano convenientemente risolvibili i problemi di accessibilità e spazi esterni per la circolazione e la sosta; in assenza di tali garanzie l'Amministrazione Comunale condiziona l'intervento ad un P.E.C. che coinvolga le aree attigue interessabili alla realizzazione delle infrastrutture necessarie.

[5] Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliorie di carattere funzionale.

Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate. Le sopraelevazioni possono essere effettuate mantenendo il filo di fabbricazione

esistente.

[6] Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse ed escluse sono indicate nelle schede normative.

[7] Nelle aree libere individuate da apposita perimetrazione, sulle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, l'edificazione è comunque subordinata alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ed alla dismissione delle aree a servizi indicate in cartografia.

[8] L'intervento di nuova edificazione sulla parte libera dell'area CC1 contigua all'area a servizi S1 è vincolato a S.U.E. unitario ed alla dismissione dell'area a servizi indicata in cartografia. Al S.U.E. si applica l'indice territoriale di 1 mc/mq.

ART. 27 - AREE CI - AREE RESIDENZIALI D'INTEGRAZIONE

[1] Il P.R.G. individua le aree Ci, residenziali d'integrazione, in corrispondenza di insediamenti che presentano ampie possibilità d'integrazione con tipologie simili o diverse a quelle preesistenti; tali opportunità debbono essere colte per interventi od edifici tipologicamente qualificativi ad integrazione d'un tessuto suscettibile di positive trasformazioni delle aree connettive per la circolazione, la sosta, il gioco o l'area di ritrovo o relazione, l'arredo a verde.

[2] Interventi ammessi e previsti all'art. 3 - comma 1 :- da a) ad e);

[3] Nuove costruzioni sono possibili, con permesso di costruire singolo su lotti interclusi od ancora liberi nel contesto edificato, nei limiti degli indici di edificabilità fondiaria e dei parametri prescritti, quando siano convenientemente risolvibili i problemi di accessibilità e spazi esterni per la circolazione e la sosta; in assenza di tali garanzie, l'Amministrazione Comunale condiziona l'intervento alla presentazione di P.E.C..

[4] Nelle aree libere individuate da apposita perimetrazione, sulle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, l'edificazione è comunque subordinata alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati.

[5] Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico - sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliorie di carattere funzionale.

Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

[6] Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse ed escluse sono indicate nelle Schede Normative.

ART. 28 - AREE CE - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

[1] Il P.R.G. individua le parti del territorio comunale non ancora edificate o prive di urbanizzazione, necessarie per far fronte alla richiesta di edilizia residenziale privata.

[2] Le Aree Ce dovranno caratterizzare l'impianto unitario delle espansioni nei due ambiti territoriali, pur con diverse tipologie nelle varie aree.

[3] Dovranno garantire la presenza di servizi primari (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) connessi alla residenza con opportune soluzioni infrastrutturali architettoniche e d'arredo urbano.

[4] L'edificazione è subordinata alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati con sup. minima indicata nella Scheda Normativa di Area.

[5] Le perimetrazioni dei P.E.C. sono leggibili sulle Tavole di P.R.G. in scala 1:2000; i proprietari interessati possono presentare proposte di P.E.C. di libera iniziativa ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77.

[6] Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità, se ~~l'intervento è inserito in P.P.A. o esiste~~ l'inerzia dei proprietari, possono essere avviate le procedure di formazione obbligatoria del P.E.C.O., ai sensi

dell'art. 44 della L.R. 56/77.

[7] Nell'ambito di ogni P.E.C. deve essere prevista la realizzazione di aree a servizi nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Le aree a servizi previste dagli standards devono essere reperite all'interno dei perimetri dei P.E.C. e costituire ambiti omogenei più vasti possibili per incrementare il patrimonio pubblico di aree a servizi.

[8] Su proposta dei proprietari l'Amministrazione potrà valutare l'eventuale possibilità di mantenere la proprietà privata delle aree a servizi con vincolo perenne all'uso pubblico e con l'obbligo di manutenzione a carico dei proprietari.

Nel caso di P.E.C. di limitata estensione, quando non si verifichi l'interesse pubblico a disporre di aree a servizi all'interno del P.E.C., il fabbisogno relativo agli standards di servizi potrà essere ottenuto previa monetizzazione o dismissione di aree vincolate a servizi esterne al P.E.C.

[9] Destinazioni d'uso prescritte ed interventi ammissibili sono indicati nelle Schede Normative.

[10] Nelle aree Ce " di nuovo impianto", in considerazione dell'elevata volumetria disponibile, al fine di evitare un eccessivo addensamento edilizio, una quota pari al 40% della volumetria prevista potrà essere realizzata in edifici a 3 piani fuori terra (H = 10,50 ml) garantendo un adeguato raccordo dell'impianto urbanistico.

Per l'area Ce2, situata in ambito Programma di Recupero Urbano, tutta la volumetria realizzabile in regime di edilizia sovvenzionata, convenzionata o agevolata potrà svilupparsi su 3 piani fuori terra; edifici a 3 p.f.t. sono inoltre ammessi per una quota del 15% di volume edificabile previsto per interventi da parte di soggetti privati, in edilizia libera.

[11] Quando non fosse stato utilizzato totalmente l'indice fondiario per edifici realizzati in regime di permesso di costruire singolo, sono possibili ampliamenti, nei limiti delle Norme e dei parametri di Area.

[12] Nelle Aree Ce sono possibili tipologie isolate ed a schiera; nel primo caso più volumi devono essere risolti con soluzioni architettoniche unitarie.

Le tipologie edilizie residenziali a "schiera" non potranno avere uno sviluppo lineare continuo superiore a 40 metri per edifici a 2 o 3 piani fuori terra. Nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra è ammesso uno sviluppo lineare non superiore a 50 m. . La realizzazione di corpi di fabbrica di maggiore sviluppo lineare è possibile con la realizzazione di interruzioni fra i diversi corpi di fabbrica non inferiori a 5 metri o con la adozione di soluzioni planivolumetriche adeguatamente articolate che non determinano l'effetto stecca.

[13] La superficie coperta complessiva degli edifici non può essere superiore ad 1/4 dell'area residua netta, dedotte le cessioni per servizi pubblici e la viabilità pubblica e privata soggetta a pubblico transito.

[14] Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico-sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Per motivate esigenze sono ammessi eventuali incrementi di superficie coperta non superiore al 10% per realizzare logge, balconi, terrazze coperte connesse alle migliorie di carattere funzionale.

Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

[15] Le dimensioni minime delle aree comprese nei singoli P.E.C. non possono essere inferiori a 4.000 mq.

[16] Nell'area Ce 14 sono ammesse tipologie edilizie residenziali plurifamiliari (max 1-2 blocchi scala), a schiera per blocchi non superiori a 6 unità abitative e/o uni-bifamigliari isolate.

[17] Le aree Ce1, Ce12 e Ce14 Ce11 possiedono un indice di edificabilità proprio, stabilito dalla Scheda di Area; inoltre sono individuate come aree di "atterraggio" sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalla perequazione dell'area a servizi S/7vs, non ancora di proprietà pubblica ed esterna al perimetro dei S.U.E., alla quale è attribuito un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq.

Le aree Ce1, Ce11 e Ce12 sono vincolate alla dismissione dell'area S/7vs, ed in tali aree urbanistiche, in sede di formazione di SUE, è possibile incrementare la capacità edificatoria totale individuata dalle

Schede d'area per ciascuna di esse, prevedendo la localizzazione di una quota parte della suscettività edificatoria generata dall'area S/7vs, in misura proporzionale delle singole superfici territoriali delle aree Ce1, Ce12 e ~~Ce14~~ Ce11 rispetto al totale delle loro superfici territoriali.

Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di cessione gratuita al Comune di Volvera delle superfici a servizi perequate, che concorreranno al reperimento delle quote di standard generate dalla capacità edificatoria aggiuntiva, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i., e secondo le modalità definite nella convenzione attuativa del SUE.

[18] Le aree Ce2, ~~Ce4~~, Ce5 e ~~Ce7~~, Ce10, possiedono un indice di edificabilità proprio, stabilito dalla Scheda di Area; inoltre sono individuate come aree di "atterraggio" sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalla perequazione dell'area a servizi S3, S4 ed S5, , non ancora di proprietà pubblica ed esterne al perimetro dei S.U.E., alla quale è attribuito un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq.

Le aree Ce2, Ce5 e Ce10 sono vincolate alla dismissione delle aree S3, S4 e S5, ed in tali aree urbanistiche, in sede di formazione di SUE, è possibile incrementare la capacità edificatoria totale individuata dalle Schede d'area per ciascuna di esse, prevedendo la localizzazione di una quota parte della suscettività edificatoria generata dall'area S3, S4 ed S5, in misura proporzionale delle singole superfici territoriali delle aree Ce2, ~~Ce4~~, Ce5 e ~~Ce7~~, Ce10, rispetto al totale delle loro superfici territoriali.

Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di cessione gratuita al Comune di Volvera delle superfici a servizi perequate, che concorreranno al reperimento delle quote di standard generate dalla capacità edificatoria aggiuntiva, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i., e secondo le modalità definite nella convenzione attuativa del SUE.

ART. 29 - AREE CEM - AREE RESIDENZIALI MISTE LIBERE - CONVENZIONATE

[1] Le Aree Cem individuate dal P.R.G. all'esterno delle aree urbanizzate sono destinate ad integrare le previsioni insediative in atto con interventi residenziali misti di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e privata.

[2] La quota di edilizia pubblica convenzionata non può essere inferiore al 50% del volume edificabile sull'intera area.

[3] Interventi ammessi e previsti: come aree Ce

[4] L'edificazione è subordinata alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati estesi all'intera area libera e realizzabile per comparti di superficie non inferiori a 5000 mq.

[5] Le Aree Cem sono attivate con le procedure di cui al 4° comma del precedente art. 15.

[6] I parametri e gli indici nonché le destinazioni d'uso prescritte sono indicati nelle apposite Schede allegate alle Norme di Attuazione.

[7] Gli interventi proposti in regime di edilizia sovvenzionata, convenzionata o agevolata possono essere realizzati con edifici a 3 piani fuori terra. (H = 10.50 ml); edifici a 3 p.f.t. sono inoltre ammessi per una quota del 15% di volume edificabile previsto per interventi da parte di soggetti privati, in edilizia libera.

ART. 30 - AREE CEC - AREE RESIDENZIALI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E CONVENZIONATA

[1] Il P.R.G. individua nell'Ambito Territoriale 1, aree destinate ad interventi residenziali di edilizia economica popolare e convenzionata, in parte già realizzati od in fase di realizzazione.

[2] All'interno dell'Area Cec 3 parzialmente compromessa da interventi di edilizia privata, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed eventuali completamenti sono soggetti a permesso di costruire singolo.

[3] Interventi ammessi e previsti: come aree Ce

[4] Eventuali lotti liberi interclusi in aree compromesse da interventi di edilizia privata, possono essere edificati nel rispetto di parametri ed indici con permesso di costruire singolo.

[5] Sia per le aree libere che per le aree compromesse valgono gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso prescritte dalle schede allegate alle Norme di Attuazione.

[6] Nelle aree CeC, dovranno essere reperite, in sede di P.E.C., superfici da cedere per servizi pubblici in quantità sufficiente per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 31 - AREE CET - AREE PER ATTIVITA' MISTE RESIDENZIALI TERZIARIE

~~[1] Il P.R.G. individua le Aree Cet destinate ad insediamenti integrati residenziali e terziari che comprendono la piccola e media distribuzione, il commercio al dettaglio, ristoranti, alberghi, ecc..~~

~~[2] Parametri ed indici sono definiti nella Scheda Normativa di Area.~~

~~[3] L'attuazione degli interventi è subordinata alla approvazione di un P.E.C. esteso all'intera area.~~

~~[4] L'Amministrazione Comunale definisce in sede di approvazione dello S.U.E. le prescrizioni relative alle aree da asservire a parcheggio e verde attrezzato, nonché le modalità d'uso, manutenzione e l'eventuale cessione al Comune anche di aree necessarie all'adeguamento della viabilità.~~

~~[5] Ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. l'assoggettamento delle aree a servizi private ad uso pubblico disciplinato con Convenzione non può essere superiore al 50% delle complessive dotazioni dovute.~~

~~[6] E' altresì esclusa ogni possibilità di monetizzazione.~~

ART. 32 - AREE CEP - AREE PRODUTTIVE IN ZONA URBANA DESTINATE A RESIDENZA

[1] Il PRGC individua le aree occupate da attività produttive contigue a zone residenziali incompatibili con il tessuto residenziale. In tali aree il PRGC persegue il fine di incentivare la rilocalizzazione delle attività insediate e la conseguente trasformazione dell'area in residenziale.

[2] Sulle attività esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie coperta e di volume. Le aree libere non sono edificabili se non per destinazioni residenziali e annesse previste nella scheda di zona e previa approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato.

[3] L'area Cep è suddivisa in tre subaree omogenee individuate cartograficamente. Gli interventi sono attuabili con Piano Esecutivo Convenzionato esteso almeno al perimetro di una subzona e compresi in un progetto unitario complessivo esteso all'intera area Cep sottoscritto da tutte le proprietà che deve essere allegato al P.E.C. presentato.

[4] Nell'ambito di ogni P.E.C. deve essere prevista la realizzazione di aree a servizi nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Le aree a servizi previste dagli standards devono essere reperite all'interno dei perimetri dei P.E.C. e costituire ambiti omogenei più vasti possibili per incrementare il patrimonio pubblico di aree a servizi.

[5] Su proposta dei proprietari l'Amministrazione potrà valutare l'eventuale possibilità di mantenere la proprietà privata delle aree a servizi con vincolo perenne all'uso pubblico e con l'obbligo di manutenzione a carico dei proprietari.

[6] Nell'area Cep1 gli edifici dovranno avere tipologia in linea con i fronti principali paralleli a via Immacolata Concezione, con distanza minima di 10 metri dal filo stradale attuale. Non sono ammesse tipologie a schiera o uni-bifamiliari isolate.

AREE PRODUTTIVE

ART. 33 - AREE MA PER ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI

[1] Il P.R.G. individua le aree di cui all'oggetto ove sono previsti interventi di consolidamento allo stato di fatto, nuovo impianto e di completamento per attività produttive ed artigianali, con relativi uffici ed abitazione per il conduttore.

Gli interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area ed essi sono subordinati alla verifica delle condizioni generali di edificabilità di cui all'art. 4 ed alla verifica di compatibilità ambientale per le aree contigue al tessuto residenziale.

[2] Sono ammesse lavorazioni artigianali non moleste né inquinanti, anche di prodotti agricoli e dell'artigianato locale.

[3] Nelle aree Ma 1, 5, 15 e 16, di consolidamento allo stato di fatto, contigue ad insediamenti residenziali, il PRGC persegue il fine di salvaguardare le attività esistenti compatibilmente con il tessuto residenziale contiguo e disincentivare ulteriori espansioni delle attività. Non sono ammessi incrementi di superficie coperta destinata alle attività produttive. L'eventuale insediamento di altre attività in sostituzione di quelle esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa vigente relativa all'inquinamento acustico ed atmosferico.

[4] L'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto Ma 6, Ma 10, condizionata all'approvazione di strumento esecutivo esteso ai perimetri indicati nella planimetria di P.R.G. in scala 1:2000. Nelle restanti zone Ma sono subordinati all'approvazione di P.E.C. gli interventi superiori a 2000 mq. di S.L.P.

[5] Le tipologie, il numero dei lotti, le caratteristiche architettoniche degli edifici sono definite dal P.E.C.; nei limiti dei parametri e degli indici, nonché degli interventi ammessi e previsti all'art. 3, indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.

[6] Nelle aree Ma per ciascuna attività esistente sono ammesse di norma due unità residenziali con una superficie utile massima di 170 mq. Ulteriori incrementi di unità abitative sono ammessi solo se motivati da esigenze di conduzione dell'azienda o da unità abitative preesistenti oggetto di intervento di riordino se contenuti all'interno delle sagome preesistenti.

[7] Il reperimento delle dotazioni di aree a servizi dovrà essere subordinato a quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e dovrà comprendere le dotazioni relative alle attività sia quelle relative agli abitanti.

[8] Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico - sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

[9] ~~L'attuazione della zona Ma13 è vincolata alla formazione di Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica ed è destinata prioritariamente alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti nelle zone Ma consolidate e nelle aree residenziali.~~

[10] Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici, escluse le cabine Enel **e gli interventi che non necessitano di titolo abilitativo (Art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).**

ART. 34 - AREE D - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

[1] Il P.R.G. individua le aree industriali esistenti, parzialmente o totalmente compromesse, ove sono possibili interventi conservativi, di ristrutturazione, di ampliamento e di completamento dei lotti liberi.

[2] La Scheda Normativa delle Aree D definisce con i parametri e gli indici, prescrizioni proprie a prevedibili esigenze.

[3] Interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.

[4] Gli interventi di Nuovo Impianto o Ampliamento superiori a 2000 mq. di S.L.P. sono subordinati alla approvazione di P.E.C. esteso all'intera area di proprietà compresa nell'area di P.R.G.C.

[5] Le attività residenziali esistenti in Aree D, possono essere oggetto d'interventi di riqualificazione (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, non connessi alle attività produttive, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico-sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

[6] Sono esclusi per edifici solo residenziali interventi di sostituzione e nuovo impianto.

[7] Nelle Aree D industriali si osservano le condizioni generali di edificabilità stabilite dall'art. 4 delle presenti Norme.

[8] Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i criteri per determinare gli oneri derivanti dall'insediamento, coordinati dal quadro degli interventi programmati, sono stabiliti e precisati nell'ambito dei Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata o pubblica, che potranno fissare altresì le Unità minime di intervento.

[9] Le aree da dismettere per attrezzature di servizio alle aree produttive sono stabilite nel 20% della superficie dell'area territoriale se l'intervento è soggetto a P.E.C. e di quella fondiaria in caso di permesso di costruire singolo.

Nel caso di ampliamenti superiori a 2000 mq., lo standard da dismettere è ridotto al 10% della superficie fondiaria di pertinenza della sola superficie ampliata ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

Ai sensi di quanto disposto al 4° comma dello stesso articolo l'assoggettamento ad uso pubblico, laddove non si manifestino particolari esigenze di cessione di aree al Comune, può comprendere il 100% delle dotazioni complessivamente dovute.

[10] In tutte le Aree D la superficie massima copribile è pari al 50% della superficie del lotto di proprietà al netto delle eventuali superfici a servizi e viabilità da dismettere; sono incluse in tale percentuale massima, le superfici coperte a qualsiasi titolo da tutti i fabbricati, ivi compresi, tettoie, volumi tecnici, capannoni, impianti tecnologici ecc. (comprese quelle a sbalzo con aggetto superiore a ml 2).

Per gli impianti produttivi esistenti il conteggio del rapporto di copertura può essere esteso a comprendere i sedimi di proprietà dell'impianto da cedere per la realizzazione di viabilità prevista dal P.R.G.C. . Il sedime deve essere dismesso gratuitamente alla pubblica proprietà. Per le attività esistenti e inserite in Pec saturati è ammesso un ampliamento "una tantum" di superficie coperta non superiore al 10% della superficie coperta esistente , e comunque non eccedente i 250 mq , fatti salvi il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

[11] Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici escluse le cabine Enel **e gli interventi che non necessitano di titolo abilitativo (Art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).**

[12] Nelle aree D sono ammesse costruzioni a destinazione abitativa nella misura massima di due unità residenziali e 170 mq. di superficie utile, riservate al personale di custodia delle aziende e di quel personale la cui presenza continuativa in loco appaia connaturata all'indispensabile assistenza dei cicli produttivi e sia documentabile come tale.

[13] Per i contenitori esistenti nelle Aree D non sono precluse iniziative di ristrutturazione urbanistica, parziale o totale, sostituzione, ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale alle nuove attività insediate purché compatibili con la normativa di Area.

[14] Previa convenzione con l'Amministrazione Comunale i predetti interventi dovranno definire:

- le nuove condizioni di accessibilità dei mezzi, delle merci, e delle persone, addetti o pubblico in caso di commercializzazione;
- tipi di attività di produzione o trasformazione con standards e limiti di ammissibilità per rumore, inquinamento, ecc.;
- impianti tecnologici di supporto alle lavorazioni od alle opere di urbanizzazione;
- l'individuazione delle aree a servizi ed eventuale possibilità di monetizzazione.

[15] La dislocazione territoriale delle aree a servizi Sd, rispetto alle superfici fondiariae può essere modificata nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche di iniziativa privata purché non venga ridotta l'estensione della superficie.

ART. 35 - AREA D 1.1 - ATTIVITA' PRODUTTIVE FIAT

[1] Il P.R.G. individua, nei limiti della proprietà FIAT S.p.A., specifica area destinata ad integrazioni ed ampliamenti di attività produttive e di stoccaggio esistenti od altre attività produttive similari.

[2] Il P.R.G. individua e perimetra le aree libere per le quali è prescritto il ricorso al Piano Esecutivo Convenzionato.

[3] Per dette aree il Progetto di P.E.C., esteso alla totalità delle stesse, contiene l'organizzazione planimetrica e distributiva degli interventi prevedibili; tali indicazioni potranno essere modificate in sede esecutiva quando, con la presentazione dei progetti per i permessi di costruire, saranno predisposti eventuali progetti stralcio per aree non inferiori a 10000 mq.

[4] L'operatività della prescrizione di P.R.G. per quanto attiene alla Via Agnelli è subordinata all'approvazione del progetto esecutivo dell'ampliamento.

[5] In tale sede l'Amministrazione Comunale definirà gli arretramenti possibili, le tipologie delle recinzioni e degli accessi nonché gli oneri a carico delle proprietà prospicienti.

[6] Sono ammesse costruzioni a destinazione abitativa nella misura massima di due unità residenziali e 170 mq. di superficie utile, riservate al personale di custodia e di quel personale la cui presenza continuativa in loco appaia connaturata all'indispensabile assistenza dei cicli produttivi e sia documentabile come tale.

~~ART. 36 -- AREA MA8-DR -- AREA PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TERZIARIO PRODUTTIVO E PER LA RILOCALIZZAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE~~

~~**[1]** Il P.R.G. individua un'area totalmente libera per la rilocalizzazione di attività produttive esistenti non moleste né nocive in zone improprie, per la localizzazione di artigianato di servizio e per terziario produttivo; al fine di consentire la piena realizzazione degli obiettivi e delle finalità previste dai Programmi di Recupero Urbano.~~

~~**[2]** L'edificazione è soggetta alla presentazione di Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato esteso all'intera Area di P.R.G., preferibilmente di iniziativa pubblica, nel rispetto dei parametri ed indici, nonché delle destinazioni d'uso prescritte per la zona.~~

~~**[3]** La formazione del S.U.E. deve avvenire secondo le linee guida di intervento formulate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di un Programma di Recupero Urbano, comprendente la riqualificazione urbanistico-ambientale della zona Ge C1 (quartiere A.T.C.).~~

~~**[4]** Sono ammesse costruzioni a destinazione abitativa nella misura massima di 170 mq. di Su, riservata al personale di custodia delle aziende od al titolare della stessa.~~

~~**[5]** E' prescritto il reperimento delle dotazioni prescritte all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., con le modalità di asservimento previste al 10° comma dell'art. 41 (Area D).~~

AREE AGRICOLE

ART. 37 - INDICI DI EDIFICAZIONE

[1] Le categorie di aree agricole previste dal presente P.R.G. riguardano:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.
- d) terreni a seminativo ed a prato permanente: mq. 0,02 per mq.

[2] Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire .

ART. 37BIS- RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

[1] Le norme relative al presente articolo, specifiche per le aree agricole, riguardano le porzioni di territorio ricadenti nelle sottoclassi della Carta di sintesi: III A1, III A2 e III A3, e sono desunte dallo studio di analisi geologica, geomorfologica, idrogeologica, idraulica e sismica del territorio comunale, redatto ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n. 7/LAP - L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" a cura del Dott. Geol. Massimo CALAFIORE

Le suddette sottoclassi riguardano esclusivamente aree inedificate direttamente coinvolgibili da fenomeni geomorfologici e idraulici caratterizzati da alta energia e battente idraulico oltre i 40 cm (III A1), da fenomeni di esondazione per tracimazione di acque dall'alveo e dalle aree golenali e subordinatamente da fenomeni di allagamento a bassa energia (III A2) e da fenomeni di allagamento diffuso ma generalmente caratterizzato da bassa energia e battenti che, solo in corrispondenza di depressioni morfologiche, possono superare i 40 cm (III A3).

Le aree ricadenti nelle sottoclassi sopra indicate sono precluse ad ogni tipo di insediamento. Sono per contro consentiti in tali aree interventi pubblici finalizzati alla mitigazione del rischio geomorfologico e idraulico.

La quasi totalità delle aree ricadenti nelle sottoclassi III A1, III A2 e III A3 sono ad uso agricolo.

Il rapporto tra stato di dissesto, potenzialità di mitigazione del dissesto offerto da tali aree e necessità di mantenimento e sviluppo dell'attività agricola, impone di considerare la seguente normativa specifica.

NORMATIVA SPECIFICA SULL'USO AGRICOLO DELLA SOTTOCLASSE III A1

Caratteristiche geomorfologiche e idrauliche delle aree: alveo e aree golenali ad esso afferente in cui si manifestano fenomeni idrodinamici ad alta energia e fenomeni geomorfologici erosivi e di trasporto particolarmente significativi.

Normativa specifica: l'uso agricolo di tali aree deve favorire il mantenimento e/o il miglioramento le condizioni di funzionalità idraulica, non deve aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva. Pertanto in tali aree sono consentiti esclusivamente usi agricoli che non comportino:

- alterazioni morfologiche o funzionali nei confronti del deflusso superficiale, intese sia come variazioni sfavorevoli nei confronti del deflusso, sia come la piantumazione di alberi ad alto fusto o altre essenze in grado di favorire la disarticolazione di zolle di terreno
- l'impianto di specie legnose a rapido accrescimento
- installazione di strutture o deposito di materiali vari che in caso di piena possa essere soggetto all'azione delle acque di esondazione e quindi creare più a valle condizioni di pericolo e di danno per persone, animali e cose
- l'uso e lo stoccaggio di sostanze potenzialmente inquinanti a seguito di trasporto da parte delle acque di esondazione

Inoltre in tale sottoclasse l'estensione delle aree intensamente coltivate deve preservare una fascia di 5 metri dal limite dell'alveo al fine di separare l'ecosistema fiume dall'ambiente agricolo tradizionale, favorendo quindi la biodiversità e il miglioramento del paesaggio.

Nell'ambito della fascia di 5 metri è possibile preservare la viabilità rurale e/o ciclabile disposta a raso rispetto al limite topografico dell'alveo.

NORMATIVA SPECIFICA SULL'USO AGRICOLO DELLA SOTTOCLASSE III A2

Caratteristiche geomorfologiche e idrauliche delle aree: porzioni di territorio esterne all'alveo e alle aree golenali ad esso afferente in cui si manifestano fenomeni di esondazione per tracimazione di acque dall'alveo e dalle aree golenali e subordinatamente da fenomeni di allagamento a bassa energia.

Normativa specifica: l'uso agricolo di tali aree, a differenza della sottoclasse precedente, deve favorire la permanenza in situ dei volumi d'acqua generati dagli eventi alluvionali favorendo di fatto una diminuzione del rischio di inondazione a valle; nel contempo l'uso agricolo di tali aree non deve pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva a carattere pubblico.

Pertanto in tali aree sono consentiti esclusivamente usi agricoli che non comportino:

- alterazioni morfologiche o funzionali nei confronti del deflusso superficiale proveniente dal corso d'acqua, tendenti ad ostacolare la naturale espansione delle piene e quindi finalizzate a sottrarre volumi lungo le aree di pertinenza fluviale
- l'uso e lo stoccaggio di sostanze potenzialmente inquinanti a seguito di trasporto da parte delle acque di esondazione
- In tali aree è per contro consentito:
- installare strutture temporanee o depositare di materiali vari ad uso esclusivo delle pratiche agricole a condizione che siano preventivamente messe in atto misure di mitigazione nei confronti dell'azione delle acque di esondazione
- la piantumazione di alberi ad alto fusto o altre essenze compatibili con la presenza prolungata di acqua al suolo

La presenza prolungata di acqua al suolo è un fattore limitante delle porzioni di territorio ricadenti nella sottoclasse III A2. In fase di scelta del processo produttivo agricolo le aziende dovranno tenere conto di tale limitazione.

ART. 38 - REALIZZAZIONE DI RESIDENZE RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE COLLEGATE

[1] Nelle aree destinate all'attività agricola sono ammesse, per quanto riguarda la nuova edificazione, esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, utilizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n.

153.

Gli interventi dovranno essere strettamente connessi al comprovato fabbisogno aziendale. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere preventivamente esaminate dalla Commissione Agricoltura Comunale per la valutazione della effettiva attività svolta dal richiedente ai sensi della legge 5/3/2001 n°5 e D.G.L.S. 18/5/2001 n°228.

[2] Sono inoltre ammesse le attrezzature necessarie all'attività agricola e altre ad essa collegate, quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, garage, autorimesse per macchine agricole, impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni di imprenditori agricoli singoli o associati.

Inoltre è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di interesse collettivo.

[3] Le superfici agricole sono strettamente vincolate alla destinazione e utilizzazione agricola, comprese quelle contigue ad aree urbanizzate e non possono essere destinate a parcheggi od a deposito e stoccaggio di merci e mezzi;

[4] Il rilascio del permesso di costruire per nuove edificazioni in zona agricola è subordinato alla presentazione all'Amministrazione comunale di un atto di impegno unilaterale che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per almeno 10 anni;
- le classi di colture in atto e in progetto (che dovranno essere documentate dal richiedente e verificate dal comune in sede di rilascio di permesso di costruire);
- il vincolo del trasferimento di cubatura fra lotti non contigui;
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

L'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare..

E' consentita la continuazione dell'utilizzo da parte del concessionario, suoi eredi o familiari senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso.

[5] Nei complessi rurali in cui sono cessate tutte le preesistenti attività agricole è consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo quanto stabilito al successivo art. 39, comma 5.

[6] E' ammesso l'ampliamento delle abitazioni di agricoltori a titolo principale in deroga ai limiti di densità fondiari per realizzare servizi igienici e vani abitativi nel limite del 20% della superficie abitativa esistente, 25 mq. sono comunque consentiti a condizione che tali ampliamenti non superino il limite massimo di edificabilità di cui alla L. R. 56/77, art. 25, comma 12.

[7] Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o delle aziende associate.

[8] Gli allevamenti di suini in tutto il territorio comunale sono soggetti a verifiche di compatibilità con gli insediamenti esistenti e comunque a distanza non inferiore a 300 metri da qualsiasi area residenziale di P.R.G. .

[9] Le stalle, allevamenti e centri di custodia di animali, devono distare almeno 30 ml dalle costruzioni residenziali. Tale distanza è ridotta a 10 ml all'interno della stessa proprietà se atta ad ospitare non più di 5 capi ovini o bovini ed a 15 ml negli altri casi. In ogni caso l'apertura di allevamenti e centri di custodia di animali è soggetta alle vigenti norme ed autorizzazioni di igiene pubblica.

[10] Concimaie e porcilaie debbono distare almeno 30 ml da abitazioni ed essere comunque dotate di opportune protezioni richieste dalle Norme sanitarie.

[11] Ai fini della tutela ambientale dell'abitato di Volvera, nel settore Ovest del territorio comunale posto ad Ovest della direttrice viaria rappresentata da strada Airasca, strada Orbassano, autostrada Torino-Pinerolo, non sono ammessi nuovi allevamenti di suini o ampliamenti di quelli esistenti

[12] Il volume residenziale edificabile è computato al lordo degli edifici esistenti ed è rapportabile a tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. E' altresì ammesso l'accorpamento del volume

edificabile (mai superiore ai 1.000 mc.) su terreni posti nei comuni confinanti.

E' ammesso l'utilizzo delle cubature, da parte dei soggetti di cui al 1° comma dell'art. 41, anche di terreni condotti in affitto, previa autorizzazione del proprietario con atto notarile trascritto nei registri di proprietà immobiliare.

Non sono computate nei volumi le attrezzature ivi compresi i depositi di cui al secondo ed ottavo comma del presente articolo.

La realizzazione di edifici residenziali e infrastrutture non potrà comunque superare di 1/3 il rapporto di copertura sui lotti contigui su cui insiste l'azienda.

Le altezze massime degli edifici residenziali non dovranno superare i ml 7,50 con due piani fuori terra massimi.

[13] Nelle aree agricole potranno essere realizzati impianti temporanei sportivo ricreativi, e per il tempo libero finalizzati ad attività da svolgersi all'aperto e con dotazione di attrezzature di stretta pertinenza, di tipologia leggera/prefabbricata e amovibili, e unicamente connesse con la pratica sportiva e ricreativa, con esclusione di quelle che assumono importanza prevalente. La tipologia costruttiva delle strutture ed infrastrutture dovrà essere congruente o resa tale con le caratteristiche ambientali, facilmente smontabili al fine di restituire i caratteri originari dell'area alla cessazione della attività, e siano escluse nuove volumetrie di tipo permanente ed attività di tipo agonistico/competitivo.

Dette attività dovranno comunque essere collocate in ambiti facilmente raggiungibili dalla viabilità comunale esistente ed opportunamente infrastrutturati dalle principali reti (luce, acquedotto, fognatura); l'assenza della rete fognaria dovrà essere compensata da opportuni sistemi autonomi di trattamento delle acque grigie e nere, e le singole istanze di insediamento siano soggette a puntuale verifica preventiva di compatibilità ambientale coinvolgendo gli enti competenti in materia.

Il Comune, nell'ambito della necessaria convenzione, potrà richiedere impegno alla esecuzione di opere di inserimento ambientale, infrastrutturale e di interesse collettivo per la fruizione degli impianti, oltre alle eventuali garanzie finanziarie per il ripristino del fondo alla fine delle attività previste.

ART. 39 - RECUPERO ~~ALLA RESIDENZA~~ DI ABITAZIONI RURALI **INUTILIZZATE**

[1] Per tutte le aree E, poste all'esterno della perimetrazione del centro abitato, è riconosciuto il carattere prevalentemente agricolo e debolmente infrastrutturato; pertanto la destinazione residenziale, pur ammessa, anche in sede di recupero del patrimonio esistente ed inutilizzato, non potrà costituire limitazioni o ulteriori adempimenti per l'esercizio della prevalente attività agricola o obblighi di ulteriore adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di competenza pubblica.

~~[1]—Sulle abitazioni di origine rurale non più abitate da soggetti di cui al 1° comma del precedente articolo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento, con possibilità di trasformazione per uso residenziale di volumi precedentemente destinati ad altri usi facenti parte del corpo di fabbrica principale.~~

~~[2] L'incremento di superficie utile è soggetto alla corresponsione degli oneri di cui all'articolo 3 legge 10/77.~~

[2] Oltre a quanto previsto ai successivi commi [4] e [5], è' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole non facenti parte del corpo di fabbrica principale per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza e di supporto ad attività artigianali ~~di carattere familiare~~. Nel caso in cui non sia possibile trasformare corpi di fabbrica esistenti a tale funzione, è ammessa la realizzazione una tantum di bassi fabbricati per una superficie utile non superiore a 15 mq. e nel rispetto del rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza di 1/3.

[3] Sugli edifici residenziali posti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione con possibilità di modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono consentiti una sola volta anche se eccedono tale percentuale.

12.[4] Ai sensi dell'art. 25 della LR 56/77 è consentito il recupero dei fabbricati agricoli non più necessari all'attività agricola, purché tali fabbricati rispettino contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- **Non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione dell'attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura o già estranee all'attività agricola alla data del 09/04/2014;**
- **Legittimamente realizzati alla data di adozione del Progetto Preliminare;**
- **Accessibili da viabilità pubblica o privata;**
- **Dotati delle principali urbanizzazioni a rete o che tali reti siano ad una distanza non superiore a metri 100 dal lotto di intervento;**
- **Non ricadenti in classi di pericolosità per le quali non sia ammesso cambio di destinazione d'uso o incremento di carico antropico.**

[5] Sugli edifici esistenti e non più utilizzati, ai sensi del comma precedente, è consentito il recupero mediante cambio di destinazione d'uso, subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione, alle seguenti condizioni:

- **per gli edifici realizzati entro il 1942 il recupero è sempre ammesso, per le seguenti destinazioni: residenza Ra e attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E, attività ludiche, sportive e ricreative; gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del comma 5 dell'art. 48 delle NTA;**
- **per gli edifici realizzati dopo il 1942 è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti per destinazioni residenziali Ra, attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E, attività ludiche, sportive e ricreative, purché tali fabbricati risultino con tipologia riconducibile a quella tradizionale per uso di materiali e composizione; sono pertanto esclusi dal riuso a fini residenziali i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;**
- **per i fabbricati con tipologia diversa rispetto a quella tradizionale, riportata al punto precedente, compresi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato sono ammesse destinazioni d'uso accessorie all'attività residenziale. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e sostituzione.**

[6] Per i complessi rurali (ai fini delle presenti norme il carattere di complesso rurale viene riconosciuto alle cascine costituite anche da un singolo edificio) è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo i limiti e le prescrizioni che seguono:

- ~~–devono essere cessate tutte le attività agricole in tutto il nucleo rurale;~~
- ~~–Il cambio di destinazione d'uso è subordinato al pagamento degli oneri nei casi previsti dalla norma. Ove necessario si esprimerà la Commissione Agricoltura.~~
- ~~–I fabbricati dovranno essere iscritti al catasto urbano;~~
- ~~–Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali Ra di cui al precedente articolo 10, non è ammesso per i fabbricati edilizi non residenziali;~~
- ~~–Il cambio di destinazione d'uso a favore di attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E di cui al precedente articolo 10, è vincolato alla residenza del titolare nel medesimo immobile o nel nucleo rurale e, nel caso di **sede della ditta o della** attività economica, a una ditta individuale;~~

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato al rilascio del permesso di costruire convenzionato, che dovrà prevedere:

- **l'esistenza delle urbanizzazioni indispensabili (luce, acqua, smaltimento acque nere e bianche) o la realizzazione di sistemi alternativi, ad es. depurazione, pozzi captazione acqua, produzione energia elettrica da fonti rinnovabili), e manlevare il Comune per quelle non indispensabili (raccolta porta a porta rifiuti, servizio scuolabus, servizio spalaneve ecc.);**
- **l'esonero da parte del Comune per i servizi di: sgombero neve, raccolta rifiuti, illuminazione pubblica;**
- **la definizione delle modalità economiche per la partecipazione alla manutenzione della viabilità se pubblica per il tratto necessario al collegamento con la viabilità pubblica**

principale;

- **l'individuazione del punto di consegna dei rifiuti solidi urbani e l'impegno al conferimento nel punto indicato;**
- **l'accettazione delle condizioni previste dal precedente comma [4].**

Le superfici scoperte ricomprese nelle aree di pertinenza dovranno essere pavimentate per un massimo del 30% della superficie libera e comunque non superiore a mq 1000. L'area di intervento dovrà essere dotata di adeguati parcheggi, da definire in ambito di convenzione, e illuminazione in prossimità dell'insediamento come previsto all'art. 4, comma 2. I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali permeabili (es. autobloccanti forati). La superficie complessiva oggetto di pavimentazione (permeabile e non) e/o applicazione di stabilizzato/ghiaia non potrà in alcun caso superare i confini della recinzione cortiliva.

L'utilizzo delle aree di pertinenza è subordinato all'introduzione di interventi di protezione e mitigazione ambientale da definire in ambito di convenzione a seguito di presentazione di valutazione di inserimento ambientale-paesaggistico di cui al DPCM 12/12/05.

~~- Gli edifici siano collegati alla rete idrica e fognaria oppure dotati di impianti autonomi a norma di legge;~~

Le superfici scoperte ricomprese nelle aree di pertinenza dovranno essere sistemate per il 30% a verde.

La strada di accesso, se privata o vicinale, sia bitumata o, se sterrata, almeno inghiaata a spese del richiedente; ove il cambio di destinazione d'uso comporti un significativo aumento di traffico veicolare indotto, la viabilità dovrà essere adeguata (asfaltatura e sezione minima come previsto al successivo articolo 53) a spese del richiedente.

Dovranno essere ~~siano~~ rispettate le norme sanitarie relative alle attività eventualmente insediate.

ART. 40 - NUCLEI RURALI (BR)

[1] Il P.R.G.C. individua e numera sulla planimetria di P.R.G.C. in scala 1:5000 i nuclei insediativi di impianto rurale la cui identità, per quanto attiene l'epoca di impianto e caratteri morfologici, caratterizza il territorio agricolo ed il sistema territoriale e ambientale del territorio di Volvera. Tali nuclei sono soggetti alle norme e prescrizioni dell'art. 37; per quanto riguarda i commi [1] e [2] dello stesso si computeranno i terreni di proprietà dell'azienda, indipendentemente dalla collocazione in area E o area Br.

[2] Per tutti i nuclei rurali Br è riconosciuto il carattere prevalentemente agricolo e debolmente infrastrutturato; pertanto la destinazione residenziale, pur ammessa, anche in sede di recupero del patrimonio esistente ed inutilizzato, non potrà costituire limitazioni o ulteriori adempimenti per l'esercizio della prevalente attività agricola o obblighi di ulteriore adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di competenza pubblica.

[3] Per tutti i nuclei rurali Br il recupero mediante cambio di destinazione d'uso, ove consentito, è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alle seguenti condizioni:

- **per gli edifici realizzati entro il 1942 il recupero è sempre ammesso, per le seguenti destinazioni: residenza Ra e attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E, attività ludiche, sportive e ricreative; gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del comma 5 dell'art. 48 delle NTA;**
- **per gli edifici realizzati dopo il 1942 è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti a fini residenziali Ra, attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E, attività ludiche, sportive e ricreative, purché tali fabbricati risultino con tipologia riconducibile a quella tradizionale per uso di materiali e composizione; sono pertanto esclusi dal riuso a fini residenziali i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;**
- **per i fabbricati con tipologia diversa rispetto a quella tradizionale, riportata al punto precedente, compresi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato, sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alle destinazioni principali. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sostituzione.**

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato a Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, che dovrà prevedere:

- **l'esistenza o la realizzazione delle urbanizzazioni indispensabili (luce, acqua, smaltimento acque nere e bianche), e manlevare il Comune per quelle non indispensabili (raccolta porta a porta rifiuti, servizio scuolabus, servizio spalaneve ecc.);**
- **l'esonero da parte del Comune per i servizi di: sgombero neve, raccolta rifiuti, illuminazione pubblica;**
- **la definizione delle modalità economiche per la partecipazione alla manutenzione della viabilità se pubblica per il tratto necessario al collegamento con la viabilità pubblica principale;**
- **l'individuazione del punto di consegna dei rifiuti solidi urbani e l'impegno al conferimento nel punto indicato;**
- **l'accettazione delle condizioni previste dal precedente comma [4].**

[4] I nuclei rurali sono classificati secondo tre categorie principali:

Categoria A) Nuclei con caratteristiche architettoniche di pregio da preservare, per i quali gli interventi sono finalizzati al recupero e valorizzazione dei volumi residenziali esistenti, con esclusione di ampliamenti, demolizione e ricostruzione.

Gli interventi edilizi sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- le parti residenziali possono essere soggette a restauro e risanamento conservativo con eventuale trasformazione ad uso residenziale dei volumi destinati ad attività agricole chiusi su tre lati, facenti parte dell'edificio principale ~~ed il cui utilizzo risulti indispensabile in funzione di residenze unifamiliari non esercitanti attività agricola o di più nuclei familiari che esercitino attività sul fondo di proprietà;~~
- ~~le strutture tecniche isolate non possono essere trasformate ad usi residenziali ma esclusivamente adibite a pertinenze accessorie. Nel caso in cui non presentino caratteri morfologici unitari con l'edificio principale, possono essere demolite;~~
- le parti di edificio principale non possono essere demolite o rimaneggiate;
- le trasformazioni edilizie superiori al risanamento ~~per la residenza, per l'attivazione di attività agrituristiche, di attività ricettive o ristorative e per le attività comprese nelle destinazioni TB TR e Pla del precedente articolo 10 con cambio di destinazione d'uso~~ sono subordinate alla formazione di piano di recupero nel rispetto delle prescrizioni del comma 2 dell'art. 4 delle presenti N.T.A., **e delle prescrizioni di cui al successivo art. 48;**
- ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia nei nuclei rurali di tipo "A" sono regolamentati dal successivo art. 48;~~
- sono ammissibili variazioni di destinazioni d'uso a favore di attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E di cui all'art. 10 ad esclusione di: ricovero auto e roulotte, deposito e stoccaggio materiali non inquinanti e non nocivi. La variazione di destinazione d'uso è vincolata alla completa cessazione dell'attività agricola, dovrà essere obbligatoriamente legata alla ~~residenza del titolare nel medesimo immobile o nel nucleo rurale e, nel caso di sede della ditta o della~~ attività economica, ~~a una ditta individuale.~~ La variazione di destinazione d'uso è subordinata alla formazione di un Piano di recupero nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4, comma 2 delle presenti N.T.A.;
- la progettazione degli interventi dovrà essere preceduta da accurati rilievi morfologici esterni ed interni, finalizzati ad evidenziare le parti di edifici che dovranno essere oggetto di rigoroso restauro.

Categoria B) Vecchi nuclei di impianto caratterizzanti il paesaggio rurale per i quali gli interventi sono finalizzati al miglioramento della funzione di residenza e attività agricola od alla trasformazione ad uso residenziale dell'intero complesso edilizio principale.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento di cui al punto precedente.

Nel caso di dimostrata cessazione dell'attività agricola all'interno del nucleo è inoltre ammesso il recupero ~~ad uso residenziale per le destinazioni principali~~ delle strutture tecniche a servizio dell'agricoltura, facenti

parte dell'edificio principale **nel rispetto del comma [3]; gli interventi** per ricavare un numero ~~non~~ superiore a due unità immobiliari residenziali, per una S.L.P. complessiva ~~non~~ superiore a 300 mq **sono subordinati alla approvazione di un Piano di Recupero.**

La progettazione degli interventi dovrà essere preceduta da accurato rilievo fotografico delle facciate al fine di preservare gli elementi caratteristici della tipologia rurale.

Gli interventi edilizi sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni edilizie superiori al risanamento ~~per la residenza, per l'attivazione di attività agrituristiche, di attività ricettive o ristorative e per le attività comprese nelle destinazioni TB TR e Pla del precedente articolo 10~~ **con cambio di destinazione d'uso** ~~è sono~~ subordinate al permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle prescrizioni del ~~l'art. 4, comma [3] 2 delle presenti N.T.A.~~
- l'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla demolizione di fabbricati secondari e di servizio e delle aggiunte deturpanti l'impianto originario dell'insediamento ed alla approvazione di un Piano di Recupero;
- sono ammissibili variazioni di destinazioni d'uso a favore di attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E di cui all'art. 10. La variazione di destinazione d'uso è vincolata alla completa cessazione dell'attività agricola, dovrà essere obbligatoriamente legata alla ~~residenza del titolare nel medesimo immobile o nucleo rurale e, nel caso di sede della ditta o della~~ attività economica, ~~a una ditta individuale~~. La variazione di destinazione d'uso è subordinata al permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle prescrizioni del comma 2 dell'art. 4 delle presenti N.T.A.

Categoria C) Nuclei rurali di più recente impianto od oggetto di radicali trasformazioni con scarsa presenza di elementi caratteristici dell'impianto rurale storico per i quali gli interventi sono finalizzati al riordino e rifunzionalizzazione dell'attività agricola ed alla trasformazione residenziale con ripristino delle caratteristiche morfologiche tipiche dell'architettura rurale.

Gli interventi edilizi sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

~~- le trasformazioni edilizie superiori al risanamento per la residenza, per l'attivazione di attività agrituristiche, di attività ricettive o ristorative e per le attività comprese nelle destinazioni, TB e Pla del precedente articolo 10 sono subordinate al permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 39, comma 5 delle presenti N.T.A.~~

- nel caso di dimostrata cessazione dell'attività agricola all'interno del nucleo ~~da almeno 2 anni è ammessa la demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma originaria del fabbricato principale (comprese le parti rustiche chiuse) per ricavare un numero non superiore a 2 unità immobiliari residenziali;~~ **previa approvazione di Piano di Recupero sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino di tutto il nucleo, per le destinazioni consentite dalla Scheda di Area, con la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici principali, comprese le parti rustiche chiuse da almeno tre lati, e di demolizione senza ricostruzione di fabbricati secondari e di servizio e delle aggiunte deturpanti l'impianto originario dell'insediamento, nel rispetto del precedente comma [3]; per gli edifici antecedenti al 1942 la possibilità di demolizione e ricostruzione è subordinata a perizia statica che ne dimostri l'inadeguatezza strutturale.**

~~- l'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla demolizione di fabbricati secondari e di servizio e delle aggiunte deturpanti l'impianto originario dell'insediamento ed alla approvazione di un Piano di Recupero;~~

- sono ammissibili variazioni di destinazioni d'uso a favore di attività compatibili con il contesto agricolo Ra-E di cui all'art. 10. La variazione di destinazione d'uso è vincolata alla completa cessazione dell'attività agricola, dovrà essere obbligatoriamente legate alla ~~residenza del titolare nel medesimo immobile o nucleo rurale e, nel caso di sede della ditta o della~~ attività economica, ~~a una ditta individuale~~. La variazione di destinazione d'uso è subordinata al permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4, comma 2 delle presenti N.T.A.

~~[5] Gli interventi di trasformazione che determinano la creazione di nuove unità immobiliari sono ammessi alle seguenti condizioni:~~

~~- documentato allacciamento alle reti ENEL, SIP e acquedotto (o pozzi privati regolarmente autorizzati);~~

~~-sia previsto un adeguato sistema di smaltimento degli scarichi;~~

~~-sia garantita una adeguata accessibilità veicolare — siano rispettate le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente art.4-~~

~~[6]— La dotazione delle urbanizzazioni primarie di cui sopra, l'erogazione di servizi speciali da parte del Comune (scuolabus e similari) ed il contributo relativo alle urbanizzazioni secondarie sono oggetto di apposita convenzione sottoscritta contestualmente al rilascio del permesso di costruire -~~

~~[7] Non è in ogni caso ammesso il recupero ed il "frazionamento" a fini residenziali di nuclei rurali sui quali sussistano ancora attività o nuclei abitativi rurali anche su parti limitate del nucleo stesso-~~

[8] Gli agricoltori a titolo principale possono attuare gli interventi previsti ai precedenti art. 38 e 39.

[9] Tutti gli interventi sono comunque subordinati alle prescrizioni dell'art. 48 delle presenti N.T.A.

ART. 41 - ATTIVITA' IMPROPRIE IN ZONA AGRICOLA (DE)

[1] Le attività improprie principali esistenti in zona agricola vengono individuate dal P.R.G. con il simbolo **De** sulle planimetrie di Progetto e delimitata in cartografia l'area di pertinenza.

[2] ~~Le attività in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. sono confermate.~~ Non sono ammessi cambi di attività che determinano variazioni parziali o totali della destinazione d'uso per attività non ammesse in zona.

[3] Sugli edifici sorti in zona agricola e destinati ad attività artigianali e commerciali individuati graficamente sulle tavole di piano, dotati o meno di annessa residenza, sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento conservativo, ristrutturazione e adeguamento degli orizzontamenti, demolizione con ricostruzione, eventuali ampliamenti delle attività di lavorazione non superiori al 30% della superficie utile esistente per un incremento di superficie coperta non superiore al 15% dell'esistente; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di pertinenza dell'impianto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione. E' ammesso l'ampliamento delle unità residenziali esistenti fino ad una superficie utile massima di 100 mq.

[4] Nel caso di riordino complessivo della attività esistente, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici condonati nei limiti di cui sopra ed è ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa non superiore a 100 mq alle seguenti condizioni:

- i fabbricati dovranno essere iscritti al catasto urbano;
- le superfici scoperte ricomprese nell'area di pertinenza potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie libera e comunque con un limite non superiore a mq. 2000 (duemila); le restanti superfici scoperte non compromesse dovranno mantenere la destinazione a verde;
- gli edifici siano collegati alla rete idrica e fognaria oppure dotati di impianti autonomi a norma di legge;
- la strada di accesso, se privata o vicinale, sia bitumata o, se sterrata, almeno inghiaziata, a spese del richiedente.

[5] Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento delle attività sono comunque subordinati all'adeguamento alle condizioni di cui al precedente art. 4.

[6] Sui manufatti edilizi esistenti nelle aree agricole non compresi all'interno dei Nuclei **De** e utilizzati per altre attività improprie (depositi, tettoie, baracche ecc), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza incremento delle sagome e dei volumi.

ART. 42 – **AREE TURISTICO-RICETTIVE T** - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE

[1] **Il P.R.G.C. individua nuclei insediativi di impianto rurale, o parte di essi, già classificati come**

aree Br, in cui è cessata l'attività agricola e la destinazione attuale è turistico-ricettiva.

[2] Gli interventi sugli edifici esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

–le parti comprese nei corpi principali possono essere soggette a interventi fino alla ristrutturazione edilizia con recupero dei volumi chiusi su tre lati;

–sono consentiti ampliamenti per l'adeguamento delle costruzioni nella misura prevista dall'art. 3 lettera l);

– le strutture tecniche isolate possono essere assoggettate ad interventi sino alla ristrutturazione per destinazioni accessorie a quelle principali consentite;

-- le trasformazioni edilizie superiori alla ristrutturazione edilizia sono subordinate alla formazione di piano di recupero nel rispetto delle prescrizioni del comma 2 dell'art. 4 delle presenti N.T.A.

[3] Nelle aree di pertinenza è possibile realizzare strutture leggere ad un piano fuori terra quali padiglioni e gazebi, per le attività connesse con la destinazione d'uso, per una superficie massima coperta di 1/4 della superficie complessiva dell'area, e realizzate con le seguenti caratteristiche:

- Non sono ammesse strutture in muratura o cemento armato;
- Sono ammesse strutture in legno, metallo o PVC;
- Le coperture e gli eventuali tamponamenti potranno essere in legno, metallo, telo impermeabile o materiale translucido.

[4] Nell'ambito di ogni S.U.E. deve essere prevista la realizzazione di aree a servizi nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. Per le varie destinazioni d'uso.

Le aree a servizi previste dagli standards devono essere reperite all'interno dei perimetri dei S.U.E. e costituire ambiti omogenei più vasti possibili per incrementare il patrimonio pubblico di aree a servizi.

Su proposta dei proprietari l'Amministrazione potrà valutare l'eventuale possibilità di mantenere la proprietà privata delle aree a servizi con vincolo perenne all'uso pubblico e con l'obbligo di manutenzione a carico dei proprietari.

Nel caso di P.E.C. di limitata estensione, quando non si verifichi l'interesse pubblico a disporre di aree a servizi all'interno del P.E.C., il fabbisogno relativo agli standards di servizi potrà essere ottenuto previa monetizzazione o dismissione di aree vincolate a servizi esterne al P.E.C.

[4] Per la disciplina delle attività agrituristiche vale la normativa vigente di livello superiore, in particolare la Legge regionale n. 2 il 23 febbraio 2015 "Nuove disposizioni in materia di agriturismo".

~~[1] Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.~~

~~Rientrano tra tali attività:~~

~~A) dare ospitalità in alloggi agrituristiche e anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori mediante la realizzazione di opportune piazzole attrezzate per la sosta dei veicoli abitativi, con apposito pozzetto sifonato per lo scarico dei reflui;~~

~~B) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;~~

~~C) organizzare attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda, disgiuntamente o congiuntamente alle attività di cui alle precedenti lettere A) e B).~~

~~[2] Sono alloggi agrituristiche i locali siti in fabbricati rurali nei quali viene data ospitalità ai turisti dagli imprenditori agricoli. I locali devono far parte della struttura dell'azienda agricola ed essere siti nell'ambito domestico dell'imprenditore o comunque nel fondo stesso.~~

~~L'ospitalità può essere fornita per una capacità ricettiva non superiore a 25 posti letto.~~

~~Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione del fondo stesso.~~

~~Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le prescrizioni contenute nella legge regionale del 23 Marzo 1995 "Disciplina dell'agriturismo" e legge regionale del 15 aprile 1985 n. 31 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere".~~

ART. 43 - AREE ER - AREE AGRICOLE DI RISERVA - AREE EO - ORTI URBANI

[1] Il P.R.G. individua all'esterno delle aree edificabili del concentrico, le Aree Er di riserva per futuri potenziamenti e miglioramenti della viabilità e per fasce di rispetto di tutela ambientale.

In particolare le aree Er comprendono le seguenti fasce territoriali:

- area a ~~Sud~~-Est di Volvera, **da Strada Orbassano a via Castagnole**, compresa fra ~~il~~ **l'ex** tracciato e la fascia di rispetto della perimetrale più esterna e l'abitato di Volvera;
- aree agricole comprese fra ~~il torrente Chisola~~, l'abitato di Volvera **zona sud-ovest**, ~~la provinciale Gerbole-Volvera e~~ l'autostrada Torino-Pinerolo **e lo svincolo sud della stessa**;
- aree agricole comprese fra l'abitato di Zucche, ~~Strada La Bruina~~, zona Ma6 di Gerbole e Zucche ~~in proseguimento dai due lati del tratto in progetto~~ di Via Pordenone.

[2] Sono vietate le nuove edificazioni, sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico.

[3] Sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della Su; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

[4] Nelle aree delimitate in cartografia di P.R.G.C. con il simbolo EO è consentito l'uso del terreno agricolo per la realizzazione di orti urbani.

[5] I singoli lotti non possono avere superficie minima inferiore a 300 mq..

[6] In ciascun lotto frazionato è consentita la realizzazione di fabbricati chiusi per una superficie coperta lorda non superiore a 15 mq e altezza massima di m 2.30 all'imposta della falda. Sono ammesse superfici coperte con tettoie, aperte su tutti i lati realizzate con sostegni di dimensioni consistenti con copertura analoga al basso fabbricato per una superficie coperta non superiore a 6 mq.

[7] Sono ammesse eventuali strutture a pergolato, con struttura lignea leggera ed elemento ombreggiante esclusivamente di carattere vegetale (rampicanti, vite o similari).

[8] I fabbricati dovranno essere realizzati preferibilmente con i seguenti materiali:

- strutture portanti in legno o laterizio;
- copertura e rivestimenti esterni in lamiera verniciata con tonalità verdi ed ocra, pannelli in legno, laterizio a vista o intonacato;
- pavimentazioni esterne in ghiaione stabilizzato, pietrisco, ciotoloni o marmette in cotto posati direttamente su terreno costipato; non sono ammesse pavimentazioni con battuto in cls.

[9] Oltre ai bassi fabbricati come definiti ai precedenti commi all'interno degli orti inseriti nelle zone EO sono ammesse le seguenti attrezzature:

- semenzai che non comportino alcuna struttura fissa a terra;
- serre esclusivamente a tunnel con coperture in nylon di altezza non superiore a m 1,50 con una estensione non superiore a 50 mq per ogni singolo lotto;
- arredo per gli esterni, bancali di lavoro ed altre attrezzature fisse esclusivamente in legno;
- vasche rimovibili per la raccolta di acqua piovana di dimensioni non superiori a 1 mc

[10] Sono ammesse esclusivamente recinzioni con siepe viva od in rete metallica con sostegni in ferro di altezza massima 2 m o con palizzate in legno di altezza massima m 1.20. Non sono ammessi muricci o cordoli per il sostegno delle recinzioni. I cancelli di ingresso dovranno essere dello stesso materiale delle recinzioni.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 44 - AREE S - SERVIZI PER LA RESIDENZA

[1] Il P.R.G. individua come "aree per attrezzature di servizio" quelle o di proprietà comunale o di enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti all'erogazione e gestione dei servizi pubblici, nonché le aree destinate all'acquisizione pubblica per:

- a) assicurare la dotazione di standards previsti dalle vigenti Leggi nazionali e dalla L.R. 56/77;
- b) realizzare od integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici.

[2] Tali aree sono previste dal P.R.G. e definite dalle Tabelle o repertorio dei Servizi.

[3] Per le attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. 56/77, così ripartiti:

- 5 mq/ab per istruzione, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- 5 mq/ab per attrezzature d'interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- 12,50 mq/ab per attrezzature a verde, parchi e sport;
- 2,50 mq/ab per parcheggi pubblici.

[4] Tali ripartizioni sono documentate negli elaborati citati; la localizzazione progettuale è indicata nelle planimetrie di P.R.G. da appositi simboli urbanistici.

[5] Attrezzature per gioco, sport, ricreazione e comunque di interesse generale, con le costruzioni ad esse strettamente afferenti sono ammesse nelle aree definite dal Comune anche con interventi di privati e previa apposita convenzione che, previa cessione gratuita dell'area al Comune ne disciplini l'uso pubblico e generale ed i prezzi dei servizi prestati. L'uso e la gestione di dette attrezzature è vincolato per periodi proporzionalmente rapportati agli investimenti realizzati; sono comunque escluse le strutture riservate esclusivamente a Club privati.

[6] La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. viene attuata con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.

[7] Gli interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

[8] Non possono essere superati i seguenti parametri massimi per edificazione:

- nelle aree per l'istruzione: H max m 9,50
- nelle aree per attrezzature di interesse comune: I.F. di superficie mq/mq 0,40 H max: m 9,50
- nelle aree per parco: I.F. di superficie mq/mq 0,03, H max: m 7,50
- nelle aree per attrezzature sportive: I.F. di superficie mq/mq 0,25 H max: m 7,50

[9] Per i servizi ricadenti in aree Bnc e Ba non vigono i parametri del precedente comma bensì quelli degli articoli relativi alle suddette aree per quanto riguarda altezze e distacchi. Sono comunque ammessi ampliamenti degli edifici esistenti senza verifica del rapporto di cubatura con rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 48.

[10] Nelle aree servizi dove sono localizzate aree a verde pubblico attrezzato è ammessa la rilocalizzazione di impianti per la distribuzione di carburante. Le aree occupate dagli impianti dovranno avere superficie non superiore a 4.000 mq e profondità massima di 40 m dal ciglio stradale.

[11] La dismissione dell'area per servizi pubblici in progetto S/7vs è a carico delle aree Ce1, Ce11 e Ce12; ad essa viene attribuito un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq di edificazione residenziale, che non potrà essere realizzata in sito, ma dovrà essere trasferita sulle aree Ce1, Ce12 e Ce14 Ce11, individuate come aree di "atterraggio" sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalle perequazioni dell'area S/7vs, non ancora di proprietà pubblica ed esterna al perimetro dei S.U.E. La suscettività edificatoria dovrà essere trasferita in modo proporzionale alle relative superfici territoriali delle aree Ce, come in modo proporzionale alle relative superfici territoriali sarà a carico delle rispettive aree Ce la dismissione gratuita di quota parte dell'area S7. Le superfici dismesse concorreranno al reperimento degli standards per servizi pubblici generati dalla capacità edificatoria complessiva delle singole aree, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

[12] La dismissione dell'area dell'area per servizi pubblici in progetto destinata al nuovo polo scolastico integrato, identificata come S3, S4 ed S5, è a carico delle aree Ce2, Ce5 e Ce10; ad essa viene attribuito un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq di edificazione residenziale, che non potrà essere realizzata in sito, ma dovrà essere trasferita sulle aree Ce2, Ce4, Ce5 e Ce7, Ce10, individuate come aree di "atterraggio" sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalle perequazioni dell'area S3, S4 ed S5, non ancora di proprietà pubblica ed esterna al perimetro dei S.U.E. La suscettività edificatoria dovrà essere trasferita in modo proporzionale alle relative superfici territoriali delle aree Ce, come in modo proporzionale alle relative superfici territoriali sarà a carico delle rispettive aree Ce la dismissione gratuita di quota parte dell'area S3, S4 ed S5. Le superfici dismesse concorreranno al reperimento degli standards per servizi pubblici generati dalla capacità edificatoria complessiva delle singole aree, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

[13] L'area per servizi in progetto S1, compresa nell'ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo dell'area Ce7, non potrà usufruire della possibilità prevista dal comma 7bis dell'art. 17 di essere diversamente localizzata in sede di SUE.

ART. 45 - AREE SD - SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

[1] Il P.R.G. individua le aree di servizio ai complessi produttivi, ove sono previste attrezzature al servizio delle attività in atto od insediabili.

[2] Tali aree sono destinate a:

- verde ed attrezzature sportive;
- parcheggi ad uso delle maestranze, pubblico o con servitù di uso pubblico;
- centri e servizi sociali, ambulatoriali;
- mense aziendali ed attrezzature per il tempo libero.

[3] L'utilizzazione di tali aree è stabilita dall'Amministrazione Comunale in ragione delle compromissioni in atto, del regime di proprietà più opportuno dell'impianto e la gestione dei servizi, degli impegni che sono assunti dalle aziende in rapporto alle trasformazioni o continuità delle attività in atto nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 21 - punto 2) della L.R. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 46 - AREE F - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE SOGGETTE A BONIFICA AMBIENTALE

[1] Su tutte le aree già interessate da cave e discariche dismesse od in via di esaurimento, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.

[2] A tal fine deve essere effettuata una valutazione della qualità ambientale sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e devono essere indicate le azioni di bonifica e ripristino necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C.

[3] La convenzione allegata al Piano Attuativo regola le modalità ed i tempi di attuazione delle opere di bonifica. Tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori.

[4] Sono ammesse costruzioni o manufatti se non quelli strettamente e funzionalmente collegabili alle destinazioni della zona, sempre nel quadro di Piani di sistemazione unitaria di tutta la zona o di parti organiche di essa.

[5] In assenza di tali Piani, sono ammesse soltanto opere di consolidamento e restauro (nei limiti di cui alla C.M. 28 ottobre 1967) sulle costruzioni eventualmente esistenti, e di riqualificazione conservativa delle masse arboree esistenti.

[6] Nelle aree F sono ammesse attrezzature per gioco, sport, ricreazione e comunque d'interesse generale, con le costruzioni ad esse strettamente afferenti anche con interventi di privati e previa apposita convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e generale ed i prezzi dei servizi prestati. L'uso e la gestione di dette attrezzature è vincolato per periodi proporzionalmente rapportati agli investimenti realizzati; l'esercizio di tali attività sarà regolato da Convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

[7] Le nuove attrezzature private realizzate non sono comprese nelle dotazioni di standards di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 s.m.i.

PARTE QUARTA

VINCOLI E NORME PARTICOLARI

ART. 47 - CONSERVAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PATRIMONIO NATURALE

[1] Ogni intervento di trasformazione del territorio comunale deve essere finalizzato a restituire ad esso i caratteri di omogeneità con la natura e l'ambiente, quand'anche ricomponendo identità temporaneamente alterate.

[2] Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità comunale esistente.

[3] La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti dal P.R.G..

[4] Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle Norme vigenti.

[5] La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai, a cava e depositi autorizzati per rifiuti solidi.

ART. 47BIS – COMPENSAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI – AREE PER COMPENSAZIONI ECOLOGICHE VCE

[1] **Gli interventi edilizi comportanti consumo di suolo in modo irreversibile¹ dovranno essere compensati mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica e ambientale a carico dei soggetti proponenti. Tali interventi consistono nella realizzazione di interventi di miglioramento degli ambiti compromessi mediante interventi di rinaturalizzazione, nuove piantumazioni con funzione di mitigazione percettiva e filtro naturale (polveri, rumori, ...), oppure nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi e aree umide.**

[2] **Nell'ambito di tali opere sono comprese anche quelle utili alla fruizione ecologico-ambientale delle aree, quali: ridisegno e ripristino di canali e rogge, opere di consolidamento delle sponde fluviali e dei canali e rogge, percorsi ciclabili, percorsi pedonali.**

Tali interventi potranno essere realizzati sia nell'area stessa, sia in aree esterne all'ambito di intervento degradate da ripristinare ovvero esistenti da valorizzare, ad esempio tutte le aree a verde comunali di recente dismissione e/o realizzazione, oppure ancora in altre aree individuate appositamente. A tale proposito il PRGC individua due aree da destinare a compensazioni ecologiche, denominate Vce – Verde di compensazione ecologica.

[3] **L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica saranno definite da apposito Regolamento comunale, che il Comune provvederà a redigere ed approvare posteriormente all'approvazione della presente Variante di PRGC.**

[3] **Nelle more dell'approvazione del Regolamento si adotteranno i seguenti criteri.**

Gli interventi compensativi dovranno essere realizzati su aree nella disponibilità del Comune, inclusi i cigli stradali; la loro quantificazione deve avere come criterio portante la compensazione di un

¹ *Per "consumo di suolo irreversibile", in carenza di disposizioni legislative regionali, fermo restando una migliore specificazione demandata ad apposito Regolamento comunale, si intendono le superfici urbanizzate ed infrastrutturate e quindi le impronte degli edifici, delle infrastrutture e dei manufatti esistenti ed in progetto e tutte le aree interessate da interventi di sistemazione superficiale che rendono il suolo impermeabile.*

consumo di suolo agricolo, e quindi determinare indicatori ecologici da rapportare a quantità di area (ad esempio alberi/ha).

Quale criterio sostenibile ed immediatamente applicabile si individua l'indice di biopotenzialità territoriale (Btc) che, applicata a livello di unità di paesaggio, giunge ad individuare densità arboree da utilizzare in sede di progetto di nuovi spazi verdi. Da tale percorso occorre estrapolare i valori/indicatori da utilizzare per determinare il *quantum* oggetto di richiesta; tali valori sono riassumibili negli indicatori di seguito riportati:

- **Parco urbano con contenuti naturalistici:** rappresentato dal Parco Linneo, posto all'ingresso del paese e contiguo ad aree densamente abitate, già minimamente attrezzato con elementi di arredo, potrà svolgere sempre più funzioni di mitigazione percettiva e filtro naturale (rumori, polveri ed inquinamento). La densità arborea richiesta è di circa 120/160 alberi/ha con alberature di 1° e 2° grandezza (almeno il 33% di piante con circ. 20-25 cm ed il 66% di piante con circ. 10-12 cm) ed un rapporto indicativo piante/arbusti pari ad 1/3;
- **Verde di quartiere:** rappresentato dalle aree a verde dismesse nell'ambito dei P.E.C. ed ubicate a ridosso delle aree edificate; per la loro destinazione si richiede una densità arborea di circa 80 alberi/ha distribuiti sulle 3 grandezze ed una quota di arbusti pari a 60/ha;
- **Verde attrezzato:** rappresentato dalle aree dedicate al gioco e relax, anch'esse realizzate e dismesse principalmente nell'ambito dei P.E.C. ed ubicate a ridosso delle aree edificate; per la loro destinazione si richiede una densità arborea di circa 60 alberi/ha da destinare principalmente all'ombreggiatura.

Tale elencazione consente di addivenire ad un valore medio, riferito al territorio volverese pari a circa 100 alberi/ha, che può essere il più utile riferimento per quantificare operativamente gli interventi di mitigazione e compensazioni ambientali da richiedere.

[4] Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo è condizionato alla stipulazione di specifica convenzione con il Comune. La Convenzione dovrà prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica preventiva;
- la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

[5] In caso di indisponibilità o inadeguatezza dei sedimi proposti per gli interventi, in sede di Convenzione potrà essere ammessa la monetizzazione in luogo della realizzazione diretta.

[6] La superficie oggetto di compensazione ecologica potrà essere ridotta del 25% nel caso siano realizzati edifici di classe energetica A o superiore, o siano realizzati tetti verdi su almeno il 50% delle coperture.

[7] Per gli interventi di nuova costruzione di volume inferiore a 1.000 mc è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alla compensazione ecologica, di entità pari alla somma del valore delle aree da destinare alla compensazione ecologica più il valore delle relative opere.

ART. 48 - EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO E NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (AREE BNC, BA, BR)

[1] Le tavole di P.R.G. nelle scale 1:2000 oltre agli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39, individuano puntualmente gli edifici di particolare interesse ambientale e i nuclei rurali di tipo "A" per i quali sono ammessi, ~~con permesso di costruire~~, interventi di restauro e risanamento

conservativo, con particolare cura delle caratteristiche tipologiche originali. Su questi edifici non sono ammessi di norma, interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.

[2] Gli edifici per i quali le tavole di P.R.G. individuano "caratteri documentari" possono essere oggetto di recupero e valorizzazione anche con interventi di ristrutturazione edilizia.

In tal caso le componenti architettoniche originali (balconi, ringhiere, portali, serramenti) e i materiali possono essere sostituiti soltanto a seguito di opportuna documentazione dell'impossibilità del recupero, mantenendo la forma ed i materiali originari.

[3] Nel caso in cui, sia per le caratteristiche distributive e funzionali, sia per le condizioni di degrado, sia per le caratteristiche dei materiali costituenti le parti strutturali e di tamponamento esterno, si rendano necessari interventi di recupero più consistenti di quelli indicati ai due commi precedenti, è necessaria l'approvazione di un Piano di Recupero. Le eventuali sostituzioni, in tutto od in parte, delle componenti strutturali e degli elementi di finitura, devono essere motivate con idonea perizia statica firmata da professionista abilitato. Il progetto dovrà essere corredato di documentazione fotografica completa(esterni ed interni) atta a prescrivere gli opportuni interventi di tutela e di ricostruzione degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.

[4] In assenza di maggiori e più specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi gli interventi nelle aree del nucleo centrale di antica formazione (Bnc), in quelle attigue (Ba) e nei nuclei rurali (Br) dovranno essere effettuati con elementi costruttivi e caratteristiche dei materiali congruenti con gli edifici di tipologia tradizionale e le caratteristiche del contesto urbano di valore ambientale e documentario.

[5] In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- pareti esterne di facciata in mattoni a vista di colore tradizionale o in intonaco civile tinteggiato .

La proposta di coloritura, inoltrata dal richiedente secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio , ~~in attesa dell'adozione del Regolamento Comunale delle facciate e del colore~~, potrà essere assentibile dall'Ufficio Tecnico Comunale quando ricorra uno dei seguenti casi :

- la proposta cromatica è riconducibile alle tradizioni coloristiche piemontesi;

- è rivolta alla valorizzazione di preesistenti coloriture di pregio , documentabili da rilievi fotografici;

- pur scostandosi dalla tradizione regionale e locale, possiede caratteri cromatici di pregio che ben si inseriscono nel contesto tipologico urbano.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà vietare scelte cromatiche inadeguate sotto l'aspetto dell'inserimento nell'ambiente circostante.

Le proposte cromatiche assentite dall'Ufficio Tecnico Comunale potranno, su parere conforme della C.I.E. , costituire campionatura base per la formazione del successivo Regolamento Comunale delle facciate e del colore.

- negli ampliamenti e nelle ricostruzioni le aperture dovranno essere conformate e distribuite secondo le scansioni e i rapporti degli edifici tipici dell'insediamento originario;

- non sono ammessi rivestimenti di nessun genere ad eccezione della zoccolatura in pietra naturale;

- eventuale zoccolatura in pietra naturale sarà a spacco o alla martellina, in lastre di altezza pari a quella della zoccolatura;

- serramenti esterni in legno verniciato o in P.V.C. con colori classici piemontesi, o in alluminio verniciato a fuoco;

- sono vietate le tapparelle avvolgibili; le finestre al piano terreno potranno avere le inferriate;

- serramenti di autorimesse dovranno essere di norma in legno, in ferro verniciato o in alluminio verniciato a fuoco;

- inferriate in elementi di ferro pieno a disegno semplice, con esclusione di scatolati, o in fusione di ghisa; ringhiere dei balconi in legno o ferro, lavorati con foggia tradizionale, o in fusione di ghisa ad elementi semplici verticali;

- le solette di nuovi balconi su tutto l'intradosso prospiciente spazi pubblici dovranno essere in pietra o assiti in tavole di legno e non dovranno avere larghezza superiore a m 1.20;
- davanzali, stipiti e soglie saranno in pietra naturale, a lastre a tutta altezza non levigate, con esclusione di decorazioni e di rivestimenti in marmo, granito e materiali lucidi;
- le coperture degli edifici dovranno essere a semplici falde, con inclinazione media analoga a quella degli edifici esistenti; le sporgenze delle falde dovranno avere orditura in legno, non sono ammessi cornicioni in cemento armato;
- i cornicioni antichi e i passafuori in legno esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi di colore del cotto naturale o tegole della stessa tipologia;
- i camini in muratura grezza a vista o eventualmente intonacata e lastra di copertura in pietra o in coppi con esclusione di manufatti prefabbricati in cls;
- gli abbaini con copertura in coppi o tegole curve come il resto del tetto o con copertura in lastre di rame; la muratura emergente del tetto intonacata o in mattoni pieni a vista o ricoperta con lastre di rame;
- gronde e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciata, color rame ossidato, con eventuali gambali in ghisa;
- pensiline e tettoie dovranno avere copertura in **coppi tegole curve** con struttura in ferro o legno;
- i muri di cinta in mattoni pieni esistenti dovranno essere mantenuti e ripristinati;
- le nuove recinzioni potranno essere in mattoni pieni a vista, in muratura intonacata, oppure a giorno in elementi di ferro semplici su zoccoli con altezza massima cm 80;
- copertine in pietra o lamiera di rame o ferro verniciato;
- le pavimentazioni di sistemazione dei cortili e delle strade private dovranno essere realizzate in ghiaia, pietra (acciottolati, selciati, ecc.) o blocchetti autobloccanti di colore adeguato;
- non sono ammesse opere di recinzione interna ai cortili derivanti da frazionamenti di edifici a schiera;
- i portoni carrai inseriti all'interno dei corpi di fabbrica di antica formazione dovranno essere in legno, oppure in elementi di ferro semplici a giorno.

ART. 48BIS - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

[1] Ferme restando le specifiche norme prescrittive delle singole aree contenute negli articoli, ogni intervento edilizio ed urbanistico pubblico o privato previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al risparmio ed efficienza energetica, secondo gli indirizzi operativi di cui al Regolamento Energetico approvato dal Comune.

ART. 49 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI E DA ALTRI FABBRICATI

[1] Nelle Aree di P.R.G. Bnc, Ba e Br compromesse, le distanze minime tra fabbricati, da rispettare in caso di ricostruzioni, non possono essere inferiori a quelle tra Volumi edificati preesistenti sull'unità edilizia dove è previsto l'intervento.

Non sono da considerarsi a tal fine né le costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico od ambientale, né quelle accessorie per autorimesse od impianti tecnologici.

Per le nuove costruzioni valgono le prescrizioni stabilite nelle singole Aree di P.R.G..

[2] In tutte le altre Aree di P.R.G. è prescritta la distanza minima tra pareti, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10 ml fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 – 6 ° comma.

[3] All'interno dei P.E.C. nel caso di edificazioni "a schiera" di edifici unifamiliari di altezza non superiore a m 6, la distanza fra pareti laterali, con sole finestre e servizi igienici, può essere ridotta a m. 5. La stessa distanza di m. 5 deve essere tenuta nel caso di contiguità con una zona urbanistica diversa, anche nell'ambito della stessa proprietà.

[4] La distanza dai confini del lotto di proprietà è di norma pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini, con un minimo di 5 ml.

ART. 50 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

[1] Il P.R.G. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali, la sistemazione a giardini o ad orti privati.

[2] Nelle aree di rispetto attorno agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; le aree indicate sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali aree di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non esattamente prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione mt 50
- per le pubbliche discariche mt 100

[3] ~~Le aree di rispetto o di salvaguardia dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano, sono normate dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, artt. 2,4,5,6,7, le cui prescrizioni e limitazioni si intendono qui integralmente richiamate. I pozzi a tale scopo destinati sono stati individuati nella cartografia di piano e negli allegati tecnici definite a norma del Regolamento regionale 15/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (LR n. 61/2000)~~

Per le captazioni esistenti in attesa di ridefinizione, le aree di salvaguardia restano definite sulla base del criterio geometrico ai sensi della normativa statale e dallo P.R.G.C., seguendo i dettati del D.P.R. 236/88 e lo "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia del pozzo in frazione di Gerbole", che individua:

- la zona di tutela assoluta, con un raggio di m. 10
- la zona di rispetto primaria, e la zona di rispetto secondaria, che variano per ciascun pozzo, sono riportate in cartografia di P.R.G.C. e nello studio di cui sopra.

In queste aree di rispetto: nelle aree di tutela assoluta è vietato ogni tipo di intervento, se non quello legato esclusivamente ad opere di presa; nelle altre aree di rispetto sono vietate le attività e le destinazioni di cui al D.P.R. 236/88, art. 6 punto 2, lettera dalla "a" alla "m".

Con le dovute cautele per il rispetto dei dettati di cui al D.P.R. 236/88, art. 6, punto 2, le aree possono essere sistemate a verde, per uso di svago e passeggio ed area per attività sportive senza realizzazione di manufatti edilizi.

[4] Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono definite dalle specifiche prescrizioni emanate dall'ente gestore degli impianti.

[5] Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per i torrenti Rio Torto e Chisola le fasce di rispetto sono quelle indicate sulle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 della presente variante e sulla cartografia dello studio idrogeologico citato con le prescrizioni di cui al successivo articolo 51.

~~Per tutti gli altri corsi d'acqua e bealere esistenti nel territorio comunale è prescritta una fascia di rispetto di 15 m dalle sponde per qualsiasi tipo di costruzione, comprese le recinzioni dei lotti privati.~~

I corsi d'acqua secondari sono normati in termini di fasce di rispetto secondo le norme indicate di seguito:

- **per tutti i canali irrigui al di fuori dell'edificato si impone una fascia di rispetto di 5 metri in cui si applicano i vincoli d'uso della classe III A1; tale fascia si calcola dalla sponda dell'alveo inciso o dall'asse del condotto nei tratti intubati**
- **per tutti i tratti interclusi nelle zone urbanizzate si impone una fascia di rispetto di 5 metri in cui si applicano i vincoli d'uso della classe III B3; tale fascia si calcola dalla sponda dell'alveo inciso o dall'asse del condotto nei tratti intubati**
- **al di fuori dell'edificato (classe III A1) è esclusa la possibilità di realizzare nuove recinzioni nelle fasce di rispetto dei canali irrigui**
- **all'interno dell'edificato (classe III B3) è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni solo se queste sono progettate per sostituire vecchie recinzioni in cattivo stato strutturale. La massima posizione planimetrica consentita è quella corrispondente all'originaria posizione. L'arretramento è sempre consentito. La nuova recinzione potrà rispettare la tipologia costruttiva di quella dell'originaria, oppure si potrà proporre una nuova tipologia costruttiva. In questo caso la nuova recinzione dovrà avere le caratteristiche di trasparenza idraulica.**

Sono ammesse unicamente recinzioni in rete metallica o grigliati tipo orso-grill fatto salvo il mantenimento di un percorso libero per lo spurgo, di ampiezza non inferiore a m 4.50.

[6] Nell'area di rispetto della Croce Barone, avente un raggio di 300 m, è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto, comprese recinzioni, tettoie, baracche.

ART. 51 – ~~AREE ESONDABILI~~ RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

[1] ~~Le norme relative al presente articolo sono desunte dallo studio di analisi geologica, geomorfologica, idrogeologica, idraulica e sismica del territorio comunale, redatto ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n. 7/LAP - L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" a cura del Dott. Geol. Massimo CALAFIORE idrogeologo eseguito nel novembre 1999 funzionale alla redazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato dalla Autorità di Bacino del Fiume Po con delib. N. 1 del 11.05.99, e l'Addendum 2 "Piano Stralcio del Progetto di delimitazione delle Fasce Fluviali del Torrente Chisola", recepito dal Consiglio Comunale con delib. N. 66 del 16.12.1999.~~

[2] Nella cartografia di P.R.G.C. sono riportate le suddivisioni delle varie classi indicate dallo studio citato con le relative prescrizioni afferenti alle trasformazioni di uso e di assetto del suolo e dell'edificato esistente.

[3] CLASSE I – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA

~~Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.~~

~~–NORMATIVA RELATIVA ALLA CLASSE I–~~

~~Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.~~

4 CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA

~~Porzioni di territorio nelle quali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo~~

~~esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.~~

~~Nel territorio comunale di Volvera sono costituite da:~~

~~– aree edificabili con potenziale criticità solo per eventi idrogeologici eccezionali, con costi di soglia connessi a zone caratterizzate da requisiti incerti perché penalizzate dalla scarsa portanza dei terreni;–~~

~~– settori di territorio condizionabili da modesti allagamenti dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri;~~

~~– aree di pianura limitrofe a settori di territorio condizionabili da allagamenti lungo la rete irrigua, per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento degli attraversamenti, ecc...) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, è legato alla scarsa manutenzione, o a eventi catastrofici.~~

~~.1 – NORMATIVA RELATIVA ALLA CLASSE II~~

~~Si impone la scrupolosa osservanza del D.M. 11.3.88 “ Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, ricordando che tali norme si applicano a tutte le opere pubbliche~~

~~e private da realizzare nel territorio della Repubblica.~~

~~.2 – PRESCRIZIONI PER LA CLASSE II~~

~~Valgono le seguenti prescrizioni:~~

~~– in tali aree ogni nuova opera dovrà essere preceduta da verifiche locali con caratterizzazione geotecnica delle formazioni incoerenti di copertura e geomecanica del substrato raggiungibile dagli interventi nonché delle caratteristiche di circolazione delle acque sotterranee;~~

~~– la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisicomeccaniche dei terreni, delle falde idriche, del profilo della superficie topografica, dei manufatti circostanti, delle caratteristiche di resistenza e di deformabilità dell'opera, dei drenaggi e dei dispositivi per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee e delle modalità di esecuzione dell'opera e del reinterro.~~

~~.3 – INDAGINI DA ESEGUIRE NELLA CLASSE II~~

~~Si propone di inserire nella normativa di piano la seguente disciplina per quanto riguarda le problematiche di natura idrogeologica, l'edificabilità è condizionata alla presentazione di una relazione geologico – idraulica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata, anche tramite eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità estese su tutta la zona di insediamento e nelle aree ad essa afferenti.~~

~~Nelle aree soggette a modesti allagamenti (vedi cartografia di sintesi) dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteristiche di bassa energia, il ricorso all'innalzamento del piano di campagna è consigliato, ma con apposita relazione geologico – idraulica deve essere dimostrato che i futuri manufatti non costituiscano aggravante e causa di maggiori danni per le aree limitrofe.~~

[3] CLASSE II – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA

Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica moderata. L'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, definiti a livello progettuale e da eseguirsi esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, consentono di superare le problematiche locali individuate. La normativa di tecnica di riferimento è costituita dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) e s.m.i., nonché dal D.M. 11 marzo 1988 (per gli aspetti non trattati e non richiamati dalle NTC). Gli interventi individuati nell'ambito della progettazione non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sottoclasse II A

Aspetti limitanti: aree caratterizzate da una sostanziale assenza di fenomeni alluvionali estesi e con battenti significativi. La presenza di una rete irrigua e di suoli a carattere argilloso potrebbero determinare, in particolari condizioni morfologiche e in occasione di eventi meteorologici significativi, le condizioni per la formazione di limitati fenomeni di ristagno, però sempre di acque a bassa energia e con battenti di pochi centimetri. Tali problematiche sono peraltro facilmente evitabili attuando una normale attività di manutenzione ordinaria (ad esempio a titolo esemplificativo ma non esaustivo: pulizia costante dell'alveo, mantenimento delle sezioni, conservazione della luce degli attraversamenti, ecc...). Da un punto di vista esclusivamente geologico potrebbero esserci limitazioni locali legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (copertura fluvioglaciale ferrettizzata e copertura eolica).

Vincoli d'uso: a seguito degli approfondimenti di legge non sono previsti particolari vincoli d'uso se non quelli dovuti all'appartenenza urbanistica delle aree.

Interventi consentiti: dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e idraulico, nel rispetto delle norme di piano e delle norme tecniche, la sottoclasse IIA consente di realizzare varie tipologie edilizie senza particolari preclusioni. Maggiore attenzione dovrà essere posta nei confronti di interventi caratterizzati da particolare incidenza sul sottosuolo o in caso di impianti tecnologici particolarmente sensibili a fenomeni di ristagno o a modesti allagamenti locali e circoscritti.

Sottoclasse II B

Aspetti limitanti: settori condizionabili da modesti allagamenti, a bassa energia e altezze di pochi centimetri, per lo più dovuti alla presenza di un'organizzata rete irrigua che necessita di normale attività di manutenzione ordinaria (ad esempio a titolo esemplificativo ma non esaustivo: pulizia costante dell'alveo, mantenimento delle sezioni, conservazione della luce degli attraversamenti, ecc...). Da un punto di vista geologico potrebbero esserci limitazioni legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (copertura fluvioglaciale ferrettizzata e copertura eolica).

Vincoli d'uso: a seguito degli approfondimenti di legge non sono previsti particolari vincoli d'uso se non quelli dovuti all'appartenenza urbanistica delle aree.

Interventi consentiti: dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e idraulico, nel rispetto delle norme di piano, la sottoclasse IIB consente di realizzare varie tipologie edilizie attuando specifici interventi che salvaguardino l'intervento in progetto senza condizionare negativamente i settori limitrofi.

Sottoclasse II C

Aspetti limitanti: settori interessati in passato da moderati fenomeni di allagamento a bassa energia e battente decimetrico. I fenomeni riscontrati, riconducibili sia al reticolo principale che al reticolo secondario, impongono che l'uso urbanistico di tali settori sia possibile solo a seguito di uno studio approfondito a carattere areale che analizzi a scala di dettaglio, a seconda delle situazioni locali, gli aspetti geologici, geomorfologici, idraulici, strutturali, e infrastrutturali. Inoltre tale studio, al confine con la classe III e relative sottoclassi, dovrà verificare la permanenza nel tempo delle condizioni che hanno portato alla delimitazione attuale. Qualora le condizioni definite nel corso delle analisi effettuate a supporto della presente Variante Strutturale fossero mutate in senso negativo, lo studio dovrà definire a quale distanza dal limite con la classe III e relative sottoclassi si sia in condizioni di sicurezza e quali interventi di mitigazione dovranno essere realizzati. Tali verifiche andranno effettuate anche in caso di presenza di classe III e relative sottoclassi attribuite dal Comune limitrofo in prossimità del confine comunale con Volvera.

Vincoli d'uso: nei settori classificati IIC è sempre vietata la realizzazione di locali interrati e la realizzazione del piano di calpestio in corrispondenza del piano campagna naturale. Inoltre i progettisti e/o i professionisti incaricati dello studio sopra indicato dovranno concordare preventivamente con l'U.T.C. di Volvera l'estensione territoriale dello studio.

Interventi consentiti: dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e idraulico, nel rispetto delle norme di piano, la sottoclasse IIC costituisce un limite nei confronti delle normali tipologie d'intervento edilizio superabile solo a seguito dello studio approfondito sopra descritto. In

caso di interventi che prevedano la realizzazione di servizi e impianti tecnologici, lo studio dovrà fornire soluzioni e garanzie affinché le opere strutturali e infrastrutturali siano in grado di conservare le loro caratteristiche progettuali anche a seguito dei fenomeni geomorfologici e idraulici attesi.

~~5 CLASSE III — PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ALTA~~

~~Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologia e di rischio derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora ineditato, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Pertanto le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi attualmente ineditabili. Eventuali benefici urbanistici derivanti da future opere infrastrutturali a difesa del territorio potranno essere valutati in seguito, successivamente alla predisposizione di un piano d'intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico e che sia organizzato in maniera organica su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.~~

~~Tale classe è suddivisa in:~~

~~CLASSE III A1, CLASSE III A, CLASSE III indifferenziata e CLASSE III B.~~

~~6 CLASSI III A1, e III A.~~

~~Aree frequentemente coinvolgibili dall'evoluzione dei fenomeni alluvionali localizzate in prossimità dei corsi d'acqua e negli alvei di piena, non edificabili poiché non offrono la necessaria sicurezza idrogeologica contro le esondazioni del corso d'acqua o perché posseggono un'elevatissima~~

~~propensione al dissesto.~~

~~Porzioni di territorio per lo più inedite che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.~~

~~Aree inondabili in occasione di grandi piene. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.~~

~~1.1 NORMATIVA RELATIVA ALLE CLASSI III A1 E III A~~

~~Le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi attualmente ineditabili per le condizioni di rischio molto elevato.~~

~~In tali aree sono consentiti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.~~

~~Sono altresì consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:~~

~~— gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78, e senza aumento di superficie o volume, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;~~

~~— la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purchè non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;~~

~~— le piste a servizio dell'attività agricola;~~

~~— la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;~~

~~— interventi previsti dal progetto di P.S.F.F. redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po e definitivamente adottato come Addendum 2;~~

~~— opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale~~

~~delle acque che non limitino le capacità di invaso delle aree inondabili.~~

~~I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente.~~

~~.2 PRESCRIZIONI PER LE CLASSI III A1 E III A~~

~~Per gli interventi di cui ai punti precedenti sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio riscaldamento e condizionamento.~~

~~.3 INDAGINI DA ESEGUIRE NELLE CLASSI IIIA1 E III A~~

~~La fattibilità degli interventi di cui ai punti precedenti, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine della tutela della pubblica e privata incolumità dovrà essere verificata da una puntuale specifica relazione geologica e idraulica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento.~~

~~Essa dovrà avere le caratteristiche indicate per le indagini da eseguirsi per la CLASSE III B.~~

~~Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.~~

~~7 CLASSE III INDIFFERENZIATA~~

~~Aree potenzialmente inondabili dal Torrente Chisola localizzate all'interno della Fascia C della Proposta di Progetto Delimitazione Fasce Fluviali della Provincia di Torino.~~

~~Porzioni di territorio esondabili dal Torrente Chisola o dalle bealere in occasione di piene eccezionali per fenomeni di tracimazione, rigurgiti dovuti a ponti con luce insufficiente o a interrimento e scarsa officiosità dei canali colatori.~~

~~.1 — NORMATIVA RELATIVA ALLA CLASSE III INDIFFERENZIATA~~

~~Sono consentite:~~

~~a) Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;~~

~~b) Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;~~

~~c) Interventi di adeguamento igienico — funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.~~

~~La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al comma 1 del precedente art. 38.~~

~~Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 comma 7, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.~~

~~Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui alle legge 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

~~.2 — PRESCRIZIONI PER LA CLASSE III INDIFFERENZIATA~~

~~La realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla condizione aziendale dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 11.03.88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Sono ammessi interventi manutentivi o conservativi dei fabbricati esistenti.~~

~~.3—INDAGINI DA ESEGUIRE NELLA CLASSE III INDIFFERENZIATA~~

~~Quindi ogni tipo d'intervento che comporti incremento del carico urbanistico, o di attività, potrà essere confermato e realizzato unicamente previa specifica indagine idrogeologica che ne attesti la fattibilità nel contesto della situazione circostante e determini, all'esigenza, le opere da approntare preventivamente all'intervento al fine di escludere eventuali rischi di esondabilità.~~

~~8 CLASSE III B~~

~~Porzioni di territorio prevalentemente edificate nelle quali elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc... fatto salvo quanto previsto nel successivo punto 2 (prescrizioni per la classe III B relative ad interventi nelle aree sportive e nei lotti interclusi...); per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.~~

~~Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, fatto salvo quanto previsto nel successivo punto 2 (prescrizioni per la classe III B relative ad interventi nelle aree sportive e nei lotti interclusi...).~~

~~.1 NORMATIVA RELATIVA ALLA CLASSE III B-~~

~~Per le aree che rientrano in questo gruppo si ritengono ammissibili tutti gli interventi previsti nel precedente punto (Classe III A). Inoltre:~~

~~1) Relativamente agli interventi idraulici sono ammessi:~~

- ~~a) interventi di ripristino delle opere di difesa;~~
- ~~b) interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico.~~

~~2) Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:~~

- ~~a) manutenzione ordinaria;~~
- ~~b) manutenzione straordinaria;~~
- ~~e) restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~d) ristrutturazione edilizia escludendo, ai piani terra, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità.~~

~~In questo caso il livello del 1° piano utile dovrà essere almeno di 50 cm superiore al livello raggiunto dalla piena nel 1994 così come riportato nella " Carta dell'esondazione " facente parte dello studio allegato alla presente Variante.~~

~~Per ogni intervento ammesso al punto 2 sono da escludere la ricostruzione in locali interrati o a piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio di riscaldamento e condizionamento, fatti salvi i vincoli esistenti in materia.~~

~~3) Relativamente ai centri abitati sono ammessi:~~

- ~~a) oltre agli interventi di sopraelevazione volti a compensare la volumetria residenziale alluvionata con superficie utile pari a quella allagata previa apposizione di vincolo di non utilizzo a fini abitativi, nel rispetto degli indici e delle norme di zona.~~
- ~~b) Sono ammessi ampliamenti di attività esistenti, per esigenze indispensabili al funzionamento di aziende già attive in zona, per una superficie non superiore a 30mq. E' ammessa la realizzazione di box auto, per unità residenziali unifamiliari esistenti, ai sensi dell'art. 54, comma 5 delle presenti norme.~~

~~Ogni singolo manufatto non può comprendere più di un posto auto (18mq).~~

~~4) Relativamente a costruzioni in zona agricola sono ammessi:~~

- ~~a) oltre agli interventi di sopraelevazione come al punto 3, sono ammessi modesti ampliamenti finalizzati alla~~

~~realizzazione di pertinenze alle attività agricole strettamente connesse alla conduzione aziendale. Le opere non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità d'invaso delle aree inondate.~~

~~Sono confermati i bassi fabbricati destinati ad orti urbani esistenti e indicati nella cartografia di P.R.G.C. limitatamente alle Superfici massime ammesse al comma 8 del precedente art. 38. L'intervento è subordinato ad apposita relazione tecnica che documenta l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso della piena e di rischio idraulico.~~

~~5) Relativamente alle opere infrastrutturali sono ammesse:~~

~~a) opere infrastrutturali primarie e impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità d'invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ed approvato dell'Autorità Idraulica competente. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere stradali, aree verdi e aree a parcheggio di superficie, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione di edifici di servizio ad aree sportive ricreative con preventive analisi~~

~~idrauliche approvate dal Comune.~~

~~6) Relativamente alle opere di captazione idrica è ammessa:~~

~~a) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.~~

~~7) Relativamente a movimenti terra sono ammesse:~~

~~a) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.~~

[4] CLASSE III - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Pertanto le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi attualmente inedificabili. Eventuali benefici urbanistici derivanti da future opere infrastrutturali a difesa del territorio potranno essere valutati in seguito, successivamente alla predisposizione di un piano d'intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico e che sia organizzato in maniera organica su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.

Tale classe è suddivisa, in base ai fenomeni geomorfologici e idraulici, nelle seguenti sottoclassi: III A1, III A2, IIIA3, III B2 e III B3.

Sottoclasse III A1

Aree inedificate direttamente coinvolgibili dai fenomeni geomorfologici e idraulici caratterizzati da alta energia e battente idraulico oltre i 40 cm.

Aspetti limitanti: tali aree comprendono l'alveo e le aree golenali ad esso afferente in cui si manifestano fenomeni idrodinamici ad alta energia e fenomeni geomorfologici erosivi e di trasporto particolarmente significativi.

Vincoli d'uso: le aree ricadenti in classe III A1 sono precluse ad ogni tipo di insediamento, per contro è consentito il loro utilizzo, esclusivamente pubblico, al fine di mitigare i fenomeni sopra descritti. In caso di uso agricolo, tali aree sono soggette a normativa specifica (Art. 37bis).

Interventi consentiti: in tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.

Sottoclasse III A2

Aree per lo più inedificate interessabili prevalentemente da fenomeni di esondazione per tracimazione di acque dall'alveo e dalle aree golenali e subordinatamente da fenomeni di allagamento a bassa energia.

Aspetti limitanti: tali aree, essendo esterne all'alveo e alle aree golenali ad esso afferente, subiscono fenomeni esondativi particolarmente estesi ma che, in termini di energia, si differenziano da quelli della precedente sottoclasse per l'assenza di fenomeni erosivi e di trasporto significativi.

Vincoli d'uso: le aree ricadenti in classe III A2 sono precluse ad ogni tipo di insediamento, per contro è consentito il loro utilizzo, esclusivamente pubblico, al fine di mitigare i fenomeni sopra descritti. In caso di uso agricolo, tali aree sono soggette a normativa specifica (Art. 37bis).

Interventi consentiti: in tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente; gli ambiti classificati in III A2 per la loro conformazione geomorfologica e idraulica, sono particolarmente idonei per progetti finalizzati al miglioramento della funzionalità idraulica del reticolo principale (T. Chisola e R. Torto).

Sottoclasse III A3

Aree per lo più inedificate a stretto contatto con l'edificato consolidato interessabili da fenomeni di allagamento diffuso ma generalmente caratterizzato da bassa energia e battenti che, solo in corrispondenza di depressioni morfologiche, possono superare i 40 cm.

Aspetti limitanti: tali aree essendo coinvolgibili da allagamenti a bassa energia ma comunque a carattere diffuso, non sono idonee per nuovi insediamenti, mentre sono consentiti interventi di conservazione e protezione dell'esistente.

Vincoli d'uso: le aree ricadenti in classe III A3 sono precluse ad ogni tipo di nuovo insediamento, per contro è consentito il loro utilizzo, esclusivamente pubblico, al fine di mitigare i fenomeni sopra descritti.

Interventi consentiti: in tali aree è consentito intervenire per la conservazione e la protezione degli insediamenti agricoli presenti; nel caso sia dimostrata la minimizzazione del rischio è anche consentito il rifacimento della struttura e delle infrastrutture utili allo sviluppo delle attività agricole; inoltre in tali aree sono consentiti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'Autorità idraulica competente a supporto dei progetti finalizzati al miglioramento della funzionalità idraulica del reticolo principale (T. Chisola e Rio Torto).

Sottoclasse III B2

Aree edificate interessabili da fenomeni di allagamento diffuso e ricorrente.

Aspetti limitanti: i fenomeni ricorrenti che coinvolgono tali aree, e che le sottopongono a rischio geomorfologico e idraulico, impongono interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Vincoli d'uso: le aree ricadenti in classe III B2 sono precluse ad ogni tipo di nuovo insediamento, per contro è consentito il loro utilizzo, esclusivamente pubblico, al fine di mitigare i fenomeni sopra descritti. Nelle zone a tergo del limite di progetto del PAI si applicano le norme di cui al successivo comma [6].

Interventi consentiti: in assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e di quanto indicato nella D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della

L.R. 56/77 e s.m.i; nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, sulla base delle casistiche previste dalla D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014.

Sottoclasse III B3

Aree per lo più edificate interessabili da fenomeni di allagamento diffuso e ricorrente.

Aspetti limitanti: i fenomeni ricorrenti che coinvolgono tali aree, e che le sottopongono a rischio geomorfologico e idraulico, impongono interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Vincoli d'uso: le aree ricadenti in classe III B3 sono precluse ad ogni tipo di nuovo insediamento, per contro è consentito il loro utilizzo, esclusivamente pubblico, al fine di mitigare i fenomeni sopra descritti.

Interventi consentiti: in assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e di quanto indicato nella D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della 56/77 e s.m.i; a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo quanto previsto dalla normativa regionale vigente (D.G.R. 64-7417 del 7/04/2014); in ogni caso sono esclusi nuovi insediamenti.

~~2. PRESCRIZIONI PER LA CLASSE III B RELATIVE AD INTERVENTI NELLE AREE SPORTIVE E NEI LOTTI INTERCLUSI IN AMBITO URBANIZZATO IN SEGUITO AGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEL DEFLUSSO IN ALVEO DEL TORRENTE CHISOLA E DEL DEFLUSSO OVEST-EST DELLE ACQUE DI PIOGGIA IN CENTRO ABITATO~~

~~1) Norme specifiche per gli impianti sportivi ricadenti in classe IIIb-~~

~~1.1. Norme generali~~

~~In corrispondenza degli impianti sportivi ricadenti in classe IIIb è possibile realizzare strutture strettamente connesse alle attività sportive ma solo a seguito di uno studio geologico-idraulico approfondito effettuato a scala di dettaglio.~~

~~L'obiettivo principale dello studio è la tutela sia del patrimonio urbanistico esistente che di quanto in progetto.~~

~~Lo studio avrà il compito di stabilire la compatibilità degli interventi in relazione all'assetto geomorfologico e idraulico locale e, se ritenuti opportuni, gli accorgimenti tecnici necessari affinché non si interferisca con il deflusso superficiale.~~

~~I permessi di costruire potranno essere rilasciati solo quando lo studio avrà dimostrato all'Amministrazione Comunale che la realizzazione di quanto in progetto è compatibile con l'assetto del territorio e che in caso di eventi significativi le opere non produrranno effetti negativi sull'esistente e che le opere stesse siano esenti da criticità.~~

~~Non è mai ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati a qualunque uso destinati.~~

~~Si esclude comunque qualsiasi utilizzazione che preveda la presenza continua e prolungata di persone.~~

~~1.2 Norma tecnica~~

~~Lo studio geologico-idraulico dovrà approfondire a scala di dettaglio (non inferiore a 1:1.000) i seguenti aspetti:~~

~~1) valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti e caratteristiche del substrato geologico in funzione del comportamento sul piano geologico tecnico in caso di imbibizione prolungata 2) caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle falde, definizione del reticolo di drenaggio e dei gradi di impermeabilità delle formazioni, localizzazione delle vie di infiltrazione e degli scorrimenti 3) relativamente ai suddetti punti, condizioni di stabilità a breve e lungo termine, prima e dopo gli interventi~~

~~4) assetto geomorfologico e idraulico di dettaglio (dovranno essere considerati non solo gli elementi naturali ma anche elementi antropici come barriere continue e discontinue, depressioni artificiali, ecc...) e ricostruzione delle direzioni di deflusso prima dell'opera e dopo gli interventi in progetto~~

~~5) analisi geomorfologica e idraulica aggiornata e documentata sulle condizioni dell'alveo del T. Chisola e del reticolo idrografico minore~~

~~6) indicazioni sulla possibile interazione fra opere nuove e lavori di sistemazione, già realizzati o in progetto~~

~~7) accorgimenti necessari affinché gli impianti tecnologici siano protetti e posizionati in modo adeguato alla presenza d'acqua in caso di eventi alluvionali; particolare attenzione dovrà essere posta alle centrali termiche, centrali elettriche e agli impianti meccanici di sollevamento per i quali dovrà essere garantito il funzionamento anche in presenza d'acqua.~~

~~1.3. Indicazioni operative per l'U.T.C.~~

~~I progettisti e/o i professionisti incaricati dello studio geologico idraulico dovranno concordare preventivamente con l'U.T.C. di Volvera l'estensione territoriale dell'analisi di dettaglio.~~

[5] NORME SPECIFICHE PER I LOTTI INTERCLUSI IN AMBITO GIÀ URBANIZZATO E CONSOLIDATO RICADENTI IN CLASSE IIIb2.

Norma generale

Nei lotti interclusi facenti parte di settori urbanizzati e consolidati ricadenti in classe IIIb2 è possibile realizzare strutture in elevazione ma solo a seguito di uno studio geologico-idraulico approfondito effettuato a scala di dettaglio.

L'obiettivo principale dello studio è la tutela sia del patrimonio urbanistico esistente che di quanto in progetto.

Lo studio avrà il compito di stabilire la compatibilità degli interventi in relazione all'assetto geomorfologico e idraulico locale e gli accorgimenti tecnici sempre necessari affinché non si interferisca con il deflusso superficiale.

I permessi di costruire potranno essere rilasciati solo quando lo studio avrà dimostrato all'Amministrazione Comunale che la realizzazione di quanto in progetto è compatibile con l'assetto del territorio e che in caso di eventi significativi le opere non produrranno effetti negativi sull'esistente e che le opere stesse siano esenti da criticità.

Non è mai ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati a qualunque uso destinati.

Si esclude qualsiasi utilizzazione che preveda la presenza continua e prolungata di persone nei locali posti a livello del piano stradale esistente o alla quota dei lotti edificati limitrofi.

Nei lotti morfologicamente depressi delimitati da aree completamente urbanizzate lo studio potrà consentire di raccordare la quota di edificazione alla quota dei piani stradali esistenti o alla quota dei lotti edificati limitrofi. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna non potrà essere consentito qualora lo studio dimostri che nel corso di fenomeni di piena può determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

Inoltre potrà essere consentita la realizzazione di autorimesse e cantine a livello del piano di campagna esistente chiusi per fronti non superiori alla sagoma dell'edificio principale.

In conformità all'art. 18 comma 7 del PAI, nella classe IIIb2 (così come individuata dalla Carta di Sintesi a tergo del limite di progetto, cartografato dal PAI a sud dell'abitato), per gli interventi ammissibili previo studio di compatibilità, i soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico ed idraulico individuata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica", che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell'immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell'atto liberatorio.

In conformità all'art. 39 punto 4 del PAI l'attuazione degli interventi previsti nei territori della Fascia B sono subordinati alla rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Norma tecnica

Lo studio geologico-idraulico, da effettuarsi a scala di dettaglio (non inferiore a 1:1.000), dovrà fornire i seguenti risultati:

- 1) valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti e caratteristiche del substrato geologico in funzione del comportamento sul piano geologico-tecnico in caso di imbibizione prolungata
- 2) caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle falde, definizione del reticolo di drenaggio e dei gradi di impermeabilità delle formazioni, localizzazione delle vie di infiltrazione e degli scorrimenti
- 3) relativamente ai suddetti punti, condizioni di stabilità a breve e lungo termine, prima e dopo gli interventi
- 4) assetto geomorfologico e idraulico di dettaglio (dovranno essere considerati non solo gli elementi naturali ma anche elementi antropici come barriere continue e discontinue, depressioni artificiali, ecc...) e ricostruzione delle direzioni di deflusso prima dell'opera e dopo gli interventi in progetto
- 5) analisi geomorfologica e idraulica aggiornata e documentata sulle condizioni dell'alveo del T. Chisola e del reticolo idrografico minore
- 6) indicazioni sulla possibile interazione tra nuovi edifici e preesistenze; inoltre dovrà essere verificata l'esistenza di progetti di sistemazione o di infrastrutturazione e i rapporti tra essi e le nuove edificazioni in progetto
- 7) accorgimenti necessari affinché gli impianti tecnologici siano protetti e posizionati in modo adeguato alla presenza d'acqua in caso di eventi alluvionali; particolare attenzione dovrà essere posta alle centrali termiche, centrali elettriche e agli impianti meccanici di sollevamento per i quali dovrà essere garantito il funzionamento anche in presenza d'acqua.

Richiamando le norme già vigenti, si potrà fornire la definizione delle caratteristiche litostatiche locali mediante esplorazione indiretta (geofisica) o diretta (sondaggi, penetrometrie, prove di carico su piastra, prove di densità in sito), nella misura e secondo il programma ritenuti idonei dal Geologo, e spinti fino alla profondità stimata necessaria per dar ragione delle soluzioni progettuali adottate. Può essere infine previsto in questo gruppo di prospezioni il prelievamento di campioni indisturbati per le analisi di laboratorio (analisi e prove di identificazione, prove meccaniche quali compressione triassiale, edometrica, costipamento Proctor) in particolare per quelle coltri sulle quali dovranno essere costruiti manufatti di notevole impegno, per poi passare in fasi successive alla valutazione dei parametri di resistenza al taglio, alla scelta dei parametri geotecnici e quindi alla valutazione della portanza dei terreni.

Si evidenzia che la documentazione allegata va valutata insieme al Piano Generale Comunale di Protezione Civile, che risulta invece indispensabile per una corretta pianificazione e gestione della pericolosità e del rischio esistente.

Indicazioni operative per l'U.T.C.

I progettisti e/o i professionisti incaricati dello studio geologico-idraulico dovranno concordare preventivamente con l'U.T.C. di Volvera l'estensione territoriale dell'analisi di dettaglio.

ART. 51BIS - NORME DERIVANTI DALLA MICROZONAZIONE SISMICA

A seguito degli studi di microzonazione sismica è emersa la necessità di specificare nel dettaglio le seguenti norme a carattere tecnico.

Norma generale

I progettisti ed i tecnici a supporto della progettazione dovranno fare sempre riferimento allo studio di MS per la valutazione dei rischi del sito in cui il manufatto ricade, per la programmazione delle indagini sui terreni di fondazione e di eventuali interventi per la riduzione dei rischi.

Nel territorio comunale vale la seguente norma generale: è sempre obbligatorio l'approfondimento sismico sito-specifico e non sono consentite correlazioni tra indagini geognostiche esistenti.

Norme specifiche microzone B

Nelle microzone B si applica la norma generale fa eccezione la seguente casistica:

In caso di strutture prefabbricate, progettate con sviluppo verticale massimo paragonabile ad edifici con un piano fuori terra ed assemblate ad hoc per assorbire o smorzare le sollecitazioni prodotte da sisma, è possibile derogare dall'approfondimento sismico sito-specifico. In tal caso agli uffici tecnici comunali dovrà essere consegnata apposita certificazione rilasciata da soggetto tecnico- scientifico competente. Mentre resta obbligatorio l'approfondimento geologico e geotecnico.

Per le opere strategiche è necessario raggiungere livelli di conoscenza paragonabili a quelli del livello 3 della MS².

Per le aree ricadenti in microzona B valgono le seguenti norme specifiche:

- le verifiche sismiche e la progettazione sismica non possono essere omesse o semplificate
- l'esclusione dal rischio di liquefazione dei terreni deve essere sempre verificata
- nella relazione geologica deve sempre essere definita la categoria sismica di sottosuolo
- nella relazione geotecnica deve essere analizzato il comportamento dinamico del "volume significativo" del terreno con le relative verifiche delle opere e sistemi geotecnici soggetti ad azioni sismiche.

Norme specifiche microzone C

Oltre a quanto specificato per le microzone B, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti alla preventiva effettuazione di studi geologici e idonee campagne geognostiche tali da:

- definire le soluzioni tecniche più idonee per evitare che i cedimenti differenziali si trasmettano alle strutture in elevazione (microzona C1)
- definire le prescrizioni attuative per assicurare la tenuta degli edifici rispetto ai fenomeni di liquefazione ovvero assicurare l'eventuale insussistenza locale del rischio del fenomeno della liquefazione (microzona C2).

ART. 52 - FASCE DI RISPETTO STRADALI, ARRETRAMENTI, RECINZIONI

[1] All'esterno dei Centri Abitati, per edifici di nuova costruzione o nei casi di demolizione e ricostruzione, l'arretramento dai confini stradali deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3 del D.M. n. 1404 del 1 aprile 1968 e dell'art. 26 punto 2 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada:

- 60 m dalla autostrada Torino - Pinerolo
- 30 m dalle strade extraurbane secondarie
- 20 m dalle strade extraurbane locali
- 10 m dalle strade vicinali private ad uso pubblico

Per i tratti di strada in curva le fasce di rispetto sono quelle stabilite all'art. 27 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D.M.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495).

² Gli ICMS indicano che le indagini sono costituite da campagne di acquisizione di dati sismometrici, sondaggi, prove in foro e in superficie per la determinazione delle Vs, prove geotecniche in sito e in laboratorio, sia statiche che dinamiche, campagne di microtremiti. Le elaborazioni sono costituite da analisi numeriche 1D e 2D per la quantificazione delle amplificazioni locali e analisi dinamiche per i casi di instabilità di versante e suscettibilità di liquefazione.

Per le strade in progetto previste dal P.R.G.C. le distanze si misurano dalle linee esterne indicate in cartografia in scala 1:2000.

[2] Nelle aree CI - CE - CEC - CEM - Ma, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade pubbliche principali esistenti o previste indicate nella cartografia di progetto del P.R.G.C. non deve essere inferiore a m 10 (art. 27 punto 2 L.R. 56/77). Nelle aree D tale distanza non dovrà essere inferiore a m 15.

Nell'area Cec 1, lungo i confini con le strade di P.R.G.C., i box auto in progetto potranno essere posizionati su confine, con la prescrizione che, sul lato strada non siano realizzati timpani bensì falde inclinate con un'altezza dei paramenti verticali conformi a quanto previsto dall'art. 54.

[3] Nelle aree BNC, BA, Co, CI, nei casi di demolizione e ricostruzione, gli edifici dovranno rispettare i fili di fabbricazione esistenti o gli arretramenti indicati nella cartografia di progetto del P.R.G.C.

[3a] Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di arretramento indicate nella cartografia di PRGC, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento. Gli altri tipi di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla demolizione delle parti di fabbricato da arretrare con possibilità di traslare all'interno della proprietà una superficie lorda di pavimento uguale a quella oggetto di demolizione anche in deroga ai limiti degli indici di zona del PRGC, fatto salvo il rispetto delle altezze massime e le distanze dai confini.

[4] Nelle altre parti dei centri abitati le nuove costruzioni dovranno rispettare m 5 di distanza dal ciglio stradale.

[5] All'interno dei centri abitati, per le nuove costruzioni in corrispondenza delle intersezioni, devono essere rispettate le fasce di rispetto indicate nell'art. 18 del Nuovo Codice della Strada.

[6] Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni a cortina e recinzioni in componenti pieni. Le recinzioni a giorno prefabbricate potranno essere ammesse solo in presenza di adeguate soluzioni estetiche e con uso di materiali che l'Amministrazione sottoporrà al parere della Commissione Igienico-Edilizia.

[7] L'altezza massima delle recinzioni non può superare i ml 2.00, con eventuale muretto di sostegno della parte a giorno non superiore a ml 0.80 (misurato rispetto al piano strada).

[8] Sono vietate recinzioni direttamente sul ciglio stradale. Nella costruzione di nuove recinzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- all'esterno dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime indicate all'art. 2 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada e s.m.i.:
- 5 m per le strade di tipo A e B
- 3 m per le strade di tipo C e F
- 3 m dalla mezzeria (coincidente con i confini di proprietà) per le strade vicinali private ad uso pubblico ed interpoderali.
- le strade extraurbane locali sterrate o bitumate (così come indicate dalle tavole del Piano Regolatore della Viabilità e Circolazione) dovranno garantire una sezione libera teorica di 6,00 m. A tal fine le recinzioni dovranno essere arretrate almeno di 3 m dalla mezzeria stradale, comunque con riferimento all'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada.
- nel caso di presenza di edifici o recinzioni consolidate sul lato opposto gli arretramenti dovranno essere sufficienti a garantire comunque una sezione stradale minima di metri 6 - all'interno dei centri abitati le recinzioni dovranno rispettare i limiti di fabbricazione indicati per ciascuna strada nelle tavole di progetto in scala 1:2000 od eventuali ulteriori arretramenti indicati nelle progettazioni esecutive della viabilità pubblica.

[9] Le recinzioni di fondi agricoli devono essere in rete metallica, siepi o sistemi analoghi con eventuale fondazione in cls leggero a raso.

Le recinzioni di insediamenti abitativi isolati, esistenti in area E , possono essere realizzate a giorno in metallo, legno o cemento, con zoccolo in muratura o cls non superiore a cm 50. Per le recinzioni di orti urbani, di cui all'art. 43, valgono le norme dello stesso articolo.

[10] Gli arretramenti lungo le strade devono essere mantenuti anche dai corpi interrati compresi all'interno

della fascia di rispetto di strade regionali o provinciali, dai bassi fabbricati e dalle tettoie, con esclusione di balconi ed aggetti (non poggianti sul terreno o sottostanti strutture) aperti su almeno tre lati e posti ad altezza non inferiore a mt. 4,50 dal piano del terreno dopo la sistemazione definitiva, fatte salve le deroghe previste al precedente 2° comma.

[11] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, artigianali terziari e commerciali; fatto salvo quanto sopra previsto per la fascia della tangenziale e della superstrada, sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, opere di urbanizzazione, installazione a titolo precario di chioschi e costruzioni, preferibilmente prefabbricati, di impianti per distribuzione carburanti, cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili. Sono anche ammessi parcheggi privati in superficie, ma non conteggiabili ai fini dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, e la formazione di verde privato non conteggiabile ai fini delle prescrizioni delle presenti norme in merito al minimo di verde privato da riservare nella superficie fondiaria. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra devono sempre essere compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; lo devono in modo particolare in corrispondenza di incroci e biforcazioni.

L'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni devono rispettare le disposizioni dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada.

[12] Gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle prescrizioni d'area delle presenti norme su edifici ~~rurali ad uso residenziale~~ esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, possono essere eseguite sul lato opposto alla sede stradale da salvaguardare, per gli edifici a diverso uso vi è comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 53 - STRADE PUBBLICHE, PRIVATE DI USO PUBBLICO, ACCESSO AGLI EDIFICI

[1] STRADE PUBBLICHE

Il P.R.G.C. individua nella cartografia le sedi stradali pubbliche.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G.C. possono essere introdotte, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate.

E' consentita l'apertura di nuove sedi viabili pubbliche o ad uso pubblico eccetto che nei casi di cui al successivo comma 6, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C. e P.P.).

In sede di rilascio di permessi di costruire, autorizzazioni od approvazioni di SUE, l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione con riferimento alle sezioni di progetto contenute nel Piano Generale del traffico urbano. Per i tratti di viabilità in progetto non ancora attuati o contenuti in SUE approvati le tavole di PRGC indicano la sezione da adottare fra quelle allegate al presente articolo. La parte di sezione stradale indicata in sezione tipo eccedente la quota di sezione indicata in planimetria di PRGC (coincidente con parcheggio o pista ciclabile), può essere conteggiata negli standard urbanistici).

Contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati, per ottemperare agli arretramenti sui fili di fabbricazione previsti dal P.R.G.C.

ed al rifacimento o costruzione ex novo di recinzioni prospicienti strade pubbliche, dovranno essere realizzati i marciapiedi e le altre opere previste sul sedime viabile oggetto di arretramento.

[2] STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Le strade private aperte al pubblico transito necessarie per collegare più lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m 6 se a senso unico veicolare e m 7.50 se a doppio senso comprensive di marciapiedi di m 1.50 almeno su un lato.

Le strade a fondo cieco in progetto devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli

autoveicoli ed in cui possibilmente possa essere iscritto un cerchio con diametro minimo pari a ml 15.

[3] STRADE E PASSAGGI PRIVATI

I percorsi interni alle proprietà private, che diano accesso a non più di 4 unità abitative devono avere sezione minima di m 4.50. ~~Sezioni inferiori, nelle aree già compromesse, sono ammesse in caso di comprovata difficoltà alla realizzazione di nuovi accessi, e qualora non siano previste più di due nuove unità abitative.~~

I percorsi a fondo cieco devono essere dotati di spazio terminale per la manovra dei veicoli in cui possa essere inserito un cerchio con diametro minimo di m 15. I percorsi interni a servizio di più di 4 abitazioni osservano le prescrizioni di cui al comma precedente.

Le rampe veicolari di accesso agli interrati devono essere esterne al sedime viabile, marciapiedi compreso.

E' ammesso l'utilizzo di strade private esistenti di sezioni inferiori o con caratteristiche non del tutto conformi al presente comma, per l'accesso a lotti di completamento nelle aree già compromesse, in caso di comprovata difficoltà alla realizzazione di nuovi accessi.

[4] ACCESSO AGLI EDIFICI

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche, o strade private aperte al pubblico transito, devono essere muniti, ove consentito, di passo carrabile, ai sensi dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada e degli articoli 44, 45, 46 del Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495).

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato a provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno.

[5] PARCHEGGI SU STRADE PUBBLICHE O PRIVATE AD USO PUBBLICO

I sedimi stradali indicati in cartografia di P.R.G.C. (ad esclusione della perimetrale esterna Nord) sono al netto delle eventuali fasce per la sosta dei veicoli.

Gli spazi per parcheggi, percorsi ciclabili e banchine verdi, ricavati ai margini della carreggiata, nell'ambito di S.U.E., potranno essere conteggiati all'interno degli standards di cui ai precedenti articoli 44 e 45.

[6] SALVAGUARDIA DELLA VIABILITA' PERIMETRALE ESTERNA

Al fine di garantire condizioni di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale non è consentita l'immissione di nuove strade o l'apertura di passi carrai direttamente sulla viabilità perimetrale Ovest del concentrico, tra Strada Orbassano e Strada Piossasco (Viale Europa Unita) e nel tratto perimetrale Est compreso tra Via Dante e strada dei Gerbidi.

ART. 54 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

[1] Tutti gli interventi di nuovo impianto o di ricostruzione di edifici "residenziali o terziari " debbono prevedere idonei spazi, in aree di pertinenza o di ricovero, per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. per 10 mc. di costruzione nelle dimensioni stabilite dal Nuovo Codice della strada, fatte salve maggiori dimensioni stabilite in sede di convenzione.

Per i locali terziari e commerciali con altezze superiori a m 3 si assume un'altezza virtuale di m 3.50.

Le aree di parcheggio non possono essere individuate davanti a rampe, accessi carrai e spazi di manovra.

[2] Ai fini dei conteggi della volumetria, le autorimesse private o comunque pertinenza degli insediamenti, realizzate seminterrate, non emergenti su tre lati più di ml. 1,50 dal terreno o sito naturale del lotto, od interrate (anche limitatamente ai 3/4 del loro perimetro), non costituiscono cubatura ai fini dello sfruttamento volumetrico dell'area né sono da conteggiare ai fini del rapporto di copertura.

[3] La copertura dovrà essere ricoperta di terreno vegetale o pavimentata con materiali coerenti con il contesto ambientale ed il piano di copertura dovrà essere adeguatamente raccordato con il piano del terreno

della proprietà. In caso di utilizzo come terrazzo praticabile, dovrà essere posizionato un parapetto di protezione a distanza sufficiente dal confine di proprietà per il rispetto delle norme del Codice Civile relative all'affaccio sulle proprietà confinanti .

[4] Le rampe di accesso ad autorimesse private o pubbliche, interrate od in elevazione, ai sensi del D.M. 1 febbraio 1986, non possono avere pendenza superiore al 20%.

Gli accessi provvisti di rampe devono essere dotati, sul fronte strada, di un'area di sosta interna, pianeggiante, di lunghezza non inferiore a 5.00ml. misurata a partire dal filo interno del marciapiedi e confinante con il limite del lotto.

[5] Nelle aree Co, Cc, Ci, E, è ammessa la costruzione di box per il ricovero di auto in aree di pertinenza ~~ed eventualmente in porticati o pilotis posti a piano terra di edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante~~ senza verifica del conteggio di cubatura fino ad un limite di 25 mq per ogni unità abitativa e/o per ogni nucleo familiare residente sprovvista di box auto ed un'altezza dell'imposta esterna della copertura non superiore a m. 2.50. Nel caso di copertura inclinata la pendenza non potrà superare il 50%.

Possono essere ricavate altezze interne superiori, non oltre m 3.50, realizzando la parte eccedente i m 2.50 sottostante alle quote naturali del terreno.

La superficie coperta non dovrà superare il 30% della superficie libera, al netto dell'area a verde.

I box auto possono essere costruiti a confine se di altezza inferiore a m 2 e privi di aperture sul lotto confinante; in tutti gli altri casi le deroghe alle distanze dai fabbricati possono intercorrere solo in caso di atto di assenso da parte del confinante. Dovranno essere evitati in ogni caso intercapedini o corridoi tra fabbricati di larghezza inferiore a 2 m.

[6] Nelle aree Bnc e Ba è ammessa la costruzione di box con i limiti di cui al comma precedente in proprietà sprovviste di corpi di fabbrica aperti o tettoie recuperabili a servizio di abitazioni esistenti.

La copertura dovrà essere a falde con coppi e tegole portoghesi o analoghe. I materiali dovranno essere uniformati alle prescrizioni dell'art. 48.

[7] Nelle aree Co, Cc, Ci, Ce, Ma e D, nel caso di interventi di nuova costruzione di completamento e nuovo impianto, anche non soggetti a S.U.E., oltre ai parcheggi privati dovranno essere soddisfatti gli standards dei parcheggi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.:

- per gli interventi residenziali 2,5 mq/abitante insediato
- per il terziario almeno il 50% della S.L.P. in progetto (nuova edificazione o trasformazione di destinazione d'uso)
- per le attività produttive almeno il 50% dell'area da dismettere a servizi.

Le aree a parcheggio dovranno essere reperite sull'area di pertinenza dell'intervento (al netto delle sezioni della viabilità pubblica prevista dal P.R.G.C.), collocate all'esterno delle recinzioni private (lungo le vie od in aree apposite) e assoggettate ad uso pubblico. Le aree a parcheggio devono essere ad una distanza non superiore a 100 m dall'accesso alle singole unità edilizie.

[8] Nuove attività commerciali/terziarie in aree urbanistiche consolidate non comprese all'interno di Piani di Recupero o S.U.E., dovranno garantire gli standards a parcheggio di cui alla L.R. 56/77. Solo nei casi di impossibilità fisica di rendere disponibile gli spazi destinati agli standards, solo per unità non superiori a 40 mq, è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

ART. 55 – PERTINENZE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONI DELLE AREE

[1] E' prescritta per ogni progetto edilizio od intervento sul patrimonio edilizio esistente, la documentazione sullo stato di fatto e sugli interventi relativi alle aree di pertinenza, quand'anche trattasi di normali opere di conservazione o modificazione.

[2] I giardini e le sistemazioni delle aree a verde privato debbono essere rigorosamente salvaguardate in presenza di eventuali interventi edilizi; le rampe e gli accessi a locali interrati o seminterrati non debbono

essere di pregiudizio alla preservazione degli alberi ad alto fusto o di arredi verdi di consolidata rilevanza formale.

[3] Le aree libere all'interno dei lotti residenziali dovranno essere sistemate, per almeno il 40%, a verde privato di cui all'art. 13.

[4] All'interno delle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti su aree prive di residuo volumetrico è ammessa la realizzazione di tettoie per ricovero attrezzi agricoli o similari aperte almeno su un lato con una superficie utile non superiore a 15 mq. anche in deroga al rapporto di copertura.

Le tettoie dovranno avere un'altezza non superiore a m 2,30 all'imposta della falda, copertura inclinata a falde in coppi o tegole similari con pendenza non superiore al 50%.

La struttura di sostegno dovrà essere in legno o laterizio, ed i materiali di finitura dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui all'art. 48.

Nelle aree Co, Cc, Ci, tenuto conto delle preesistenze, sono ammesse coperture a falda unica, nonché l'uso di materiali adeguati al contesto.

[5] Nelle aree Co, Cc, Ci, E, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la realizzazione di corpi di fabbrica chiusi per attività ed usi compatibili con la residenza ammessi per ogni singola zona, previa verifica degli indici di edificazione e di copertura.

[6] I fabbricati di servizio alla residenza e le tettoie possono essere costruiti a confine con i limiti di cui all'ultimo capoverso del 5° comma del precedente art. 54.

[7] Nell'ambito di interventi di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento di edifici esistenti è ammessa la realizzazione di corpi scala esterni al corpo di fabbrica principale purché questi siano chiusi con tamponamento in laterizio e copertura analoga a quella dell'edificio principale senza conteggio di cubatura.

Nelle aree Bnc e Ba è possibile la realizzazione di vani scala esterni (adeguatamente inseriti nel contesto architettonico) in edifici che ne siano privi alla data adozione del P.R.G.C., e che abbiano cubatura non superiore a 250 mc.

[8] Non è ammessa la realizzazione di scala esterna negli edifici pluripiano di nuova costruzione con tipologia condominiale; sono eventualmente ammesse, fatto salvo l'adeguato equilibrio architettonico dell'edificio su parere della C.I.E., scale esterne negli edifici uni e bifamiliari.

ART. 56 - VERANDE

[1] Eventuali chiusure con serramento vetrato di logge o balconi sono ammesse senza verifica del rapporto di cubatura alle seguenti condizioni:

- la superficie massima della veranda non superi i 9 mq per unità immobiliare;
- le verande siano apposte nei prospetti non prospicienti la viabilità pubblica;
- venga presentato un progetto e rilievo fotografico dell'intero prospetto;
- nel caso in cui risultino incluse nel tamponamento bocche di condotti per immondizie, finestre di servizi igienici o cucina la vetrata dovrà essere dotata di adeguata apertura di aerazione;
- le eventuali caldaiette dell'impianto di riscaldamento devono essere adeguate a norma di legge;
- venga documentato l'assenso della maggioranza dei condomini a realizzare l'intervento.

[2] Non è ammessa la realizzazione di verande su edifici posti nelle zone Ba e Bnc.

[3] E' ammessa la chiusura parziale, nel limite massimo di 9 mq, di piani pilotis o porticati, al solo fine di realizzare " bussole" o vani di " pre- ingresso " alle unità immobiliari esistenti.

[4] La realizzazione di verande in edifici condominiali è subordinata alla approvazione del progetto tipo dal parte del Condominio.

ART. 57 - SOTTOTETTI

[1] Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitativo degli edifici compresi all'interno della sagoma di copertura.

[2] Sugli edifici residenziali esistenti nel territorio comunale alla data del 12/8/1998, è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n°21.

[3] Oltre a quanto previsto al comma precedente, sugli edifici residenziali posti all'interno delle zone Co, Cc, Ci, Ce, è ammesso il recupero di sottotetti esistenti ai fini abitativi con la possibilità di sopraelevare la linea di gronda del tetto per un'altezza non superiore al metro anche in deroga ai limiti di altezza degli edifici previa verifica del rapporto di cubatura ammesso nella zona di pertinenza, alle seguenti condizioni:

- la sagoma del sottotetto dovrà essere compresa all'interno di un'inclinata non superiore al 50% di pendenza con la linea di gronda distante non più di m 1,20 dal filo esterno del fabbricato;
- i locali ricavati non costituiscano una nuova unità immobiliare e siano collegati funzionalmente esclusivamente con abitazioni esistenti;
- negli edifici plurifamiliari i locali ricavati nei sottotetti dovranno essere regolarmente autorizzati dalle assemblee condominiali;
- siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione riferiti alla cubatura compresa fra le quote di intradosso della falda di copertura di m 1.50 e 4.00 rispetto alla quota di pavimento.

[4] Ai sensi del comma 13 del precedente art 23, nelle zone Bnc e Ba è ammessa la possibilità di realizzare destinazioni residenziali nei sottotetti dei corpi edilizi residenziali esistenti o demoliti e ricostruiti, con incrementi non superiori a m. 1,50 dell'altezza dell'estradosso del colmo esistente e comunque con altezza all'intradosso del colmo non superiore a m. 3,50 rispetto all'estradosso del solaio sottostante. L'incremento di altezza di m 1,5 per realizzare destinazioni residenziali nei sottotetti di cui al presente comma, non è conteggiato in cubatura.

[5] In tutte le zone, salvo i casi di sottotetti rientranti nel conteggio della cubatura e di quelli di cui ai commi 3 e 4, il locale sottotetto dovrà essere "contenuto" entro un'inclinata non superiore al 60% di pendenza, con imposta delle falde a non più di 30 cm dall'estradosso dell'ultima soletta.

[5bis] Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto, rispondente ai criteri di cui al comma precedente, con le seguenti caratteristiche:

- assenza di collegamento verticale con unità immobiliari sottostanti;
- assenza di tramezzature interne, assenza di servizi igienici e di impianto termo/idraulico;
- assenza di abbaini;
- illuminazione e ventilazione fornite da lucernari complanari alle falde (tipo velux) con superficie finestrata non superiore a 1/20 della superficie netta del pavimento del locale.

[5ter] Al fine di un razionale utilizzo dei sottotetti esistenti ed in progetto, si definisce accessorio il sottotetto, comprensivo delle tramezzature, che abbia le seguenti caratteristiche (per l'utilizzazione saltuaria):

- collegamento diretto con l'unità immobiliare principale sottostante;
- altezza media interna non superiore a mt 2,60;
- possibilità di realizzazione di tramezzature interne per delimitare singoli locali accessori;
- assenza di abbaini;
- illuminazione e ventilazione fornite da lucernari a raso della falda (tipo velux), di superficie complessiva almeno pari ad 1/12 della superficie netta di pavimento, rispondenti ai requisiti di "luce" così come definita dal Codice Civile. Questa caratteristica può anche essere raggiunta mediante la realizzazione di finestre sugli eventuali frontespizi, rispondenti alle norme del Codice Civile, ed opportunamente inserite nel disegno architettonico di facciata;

- possibilità di installazione di impianto di riscaldamento e di servizio igienico / lavanderia (con aerazione diretta o mediante sistemi meccanici);
- non rientra nel calcolo della superficie utile lorda (Sul), ma conteggiato come superficie non residenziale (Snr);
- non è computato ai fini della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, e del fabbisogno di standards, subordinando l'intervento al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria commisurati al 50% dell'importo afferente la volumetria ottenuta moltiplicando la superficie interna lorda per l'altezza di mt 2,60, e del relativo costo di costruzione;
- non viene compreso nel numero dei piani della costruzione, né per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.

[6] Nelle nuove costruzioni i sottotetti che non verifichino le caratteristiche di sagoma di cui al comma 5 sono computati in volumetria secondo i criteri del 2° comma dell'art. 14.

[7] Oltre a quanto indicato per le zone Bnc e Ba al precedente comma 4, In tutte le zone residenziali possono essere ricavati vani abitabili nei sottotetti anche soprastanti al numero massimo di piani ammessi in zona, se conteggiati in cubatura, a condizione che non costituiscano unità abitative autonome e siano collegati direttamente alla unità immobiliare sottostante.

ART 58 - NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI

[1] Ai sensi della L.R. 29/4/2003 n°9, è consentito il recupero dei rustici esistenti ~~nelle aree agricole del territorio di Volvera~~ con l'applicazione degli indirizzi, vincoli e prescrizioni contenuti nella legge stessa.

[2] ~~Per le aree Bnc, Ba e per i nuclei Br, valgono le norme del PRGC vigente che già favorivano il recupero dei rustici esistenti.~~

ART. 59 - VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO NEL SETTORE NORD DELL'ABITATO DI GERBOLE

[1] L'approvazione dei P.E.C. relativi alle zone Ce11, Ce12, ed Ma6 è subordinata alla esistenza delle condizioni generali di edificabilità di cui all'art. 4 delle presenti norme.

[2] Per le zone Ce11 - Ce12 - Ma6 sono condizioni generali di edificabilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31, V comma L. 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. richiamato dall'art. 4, 1° comma L. 28 gennaio 1977 n. 10 nonché dell'art. 4 delle presenti norme, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- nuovo collettore fognario a servizio dell'area;
- nuovo tronco viabile che garantisca condizioni adeguate di accessibilità agli insediamenti;
- rete di illuminazione pubblica sulla viabilità esistente ed in progetto.

[3] Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'esistenza delle suindicate opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto dei permessi di costruire.

[4] E' demandato alle singole convenzioni dei P.E.C., eventualmente all'uopo integrate da specifici atti di impegno, la definizione delle competenze degli operatori privati attuatori dei suindicati P.E.C..

[5] Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate al comma 1°.

[6] Per le aree Ce11 - Ce12 - Ma6 la dotazione minima di standard prescritta dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e la quota relativa ai parcheggi dovrà essere reperita nelle aree S23 e S24 nella misura del 50%.

[7] La trasformazione di destinazione d'uso dell'area e del fabbricato ad uso agricolo compreso all'interno della zona CC18 è subordinata alla dismissione delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità a contorno prevista dal P.R.G.C. ed alla dismissione o monetizzazione di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. n. 56/77.

[8] Per le aree Ce9 e Ce10 la dotazione minima di standard e la quota relativa ai parcheggi potrà esser reperita nell'area S20 e/o in altre aree a servizi, in misura e secondo modalità che verranno definite con l'Amministrazione comunale.

ART. 60 - NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI INDUSTRIE INSALUBRI DI CUI ALL'ART. 216 R.D. 27 LUGLIO 1934 E D.M. 5.9.1994

Per evitare la commistione di insediamenti tra loro in potenziale conflitto, in tutto il Comune di norma non sono ammesse le attività ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del TUSL Regio Decreto 27 luglio 1934 n° 1265 e D. M 5 Settembre 1994 e s.m. . Tali attività sono da intendersi nocive per la salute dell'uomo e/o rumorose e/o in grado di pregiudicare l'integrità dell'ambiente.

L'eventuale insediamento di un'attività ricompresa nell'elenco di cui al precedente capoverso è ammesso di norma solo nelle aree D.

Diverse collocazioni potranno essere ammesse solo nei seguenti casi:

- Insediamenti che per le loro caratteristiche devono essere collocati in aree agricole (es. allevamenti, scuderie, maneggi);
- insediamenti che per motivi di fruizione dei servizi da parte dei cittadini debbono essere facilmente accessibili (falegnameria, friggitoria, deposito mangimi vegetali, lavanderia a secco a circuito chiuso, stazione di servizio ecc);
- insediamenti che, per dimensioni ridotte e basso impatto nei confronti dell'abitato e dell'ambiente, possono essere collocati in area " Ma".

L'insediamento dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune che potrà richiedere, anche avvalendosi del contributo degli organi di vigilanza e prevenzione, la presentazione di opportuna relazione sugli accorgimenti adottati per mitigare l'impatto nocivo sull'abitato e sull'ambiente circostante.

E' facoltà dell'amministrazione comunale vietare l'insediamento di un'attività quando non vi siano sufficienti garanzie sulle cautele adottate.

ART. 61 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

[1] Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio avviene secondo i disposti di cui ai commi 6-7-8-9- 10-11 dell'art. 26 della L.U.R. n° 56/77 così come introdotti dalla L.R. 12/11/1999 n° 28.

[2] Ai sensi della D.C.R. 29/10/1999 n° 563-13414, modificata ed integrata con D.C.R. 23.12.2003 n°347-42514 e successivamente modificata ed integrata con D.C.R. n°59-10831 del 24.03.2006 e con **D.C.R. N° 191-43016 del 20.11.2012**, i criteri per l'applicazione degli indirizzi ed i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12/11/1999 n° 28 e le motivazioni per le scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale sono contenute nell'elaborato specifico ~~allegato al presente P.R.G.C.~~ denominato "Criteri per il rilascio di autorizzazioni per attività commerciali al dettaglio e riconoscimento di addensamenti e localizzazioni" di recepimento dei parametri e indirizzi regionali ~~approvato con delibera di G.C. N° 55 del 29.11.2006 ed allegato al PRGC che ne costituisce parte integrante e sostanziale~~. Le zone di insediamento commerciale sono individuate nelle tavole allegate al suddetto documento e nella tavola 5 del PRGC.

[3] Le tipologie delle strutture distributive ammesse nelle zone di insediamento commerciale sono indicate nella "tabella della compatibilità territoriale allo sviluppo" contenuta nell'elaborato di cui al precedente comma

2, così come le normative specifiche relative alle attività commerciali, ~~alla dotazione di parcheggi~~ e le procedure relative al rilascio delle autorizzazioni commerciali.

[4] Il comune di VOLVERA è stato classificato, nell'allegato 2 della D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, come comune intermedio della rete secondaria, appartenente all'area di programmazione di Torino.

[5] Il Comune di Volvera, riferendosi ai criteri stabiliti per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali stabiliti dall'art 12 della D.C.R: 191-431116 del 20/11/2012, e verificando i parametri stabiliti dalla sopraccitata Delibera ha riconosciuto sul proprio territorio comunale:

- **N. 1 ADDENSAMENTO COMMERCIALE DI TIPO A1;**
- **N. 1 ADDENSAMENTO COMMERCIALE DI TIPO A4;**
- **N. 1 LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE DI TIPO L1.**

L'apertura ed il trasferimento degli esercizi di vicinato sono ammessi, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, anche all'esterno degli addensamenti e localizzazioni riconosciuti dal Comune di Volvera, in tutte le Zone di P.R.G., in cui sia ammessa la destinazione Rac – attività commerciali al minuto - così come definita dal precedente articolo 10 - "Destinazioni d'uso" comma [5], purché l'insediamento di nuovi esercizi e la trasformazione di quelli esistenti rispetti gli eventuali valori storico-ambientali degli edifici e delle aree interessate.

Non è invece mai ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita ed il loro trasferimento, anche in presenza di compatibilità urbanistica alla vendita al dettaglio, al di fuori degli addensamenti e localizzazioni riconosciuti dal Comune di Volvera .

Con la chiusura delle strutture commerciali poste all'esterno degli addensamenti e localizzazioni riconosciuti e di dimensioni superiori a quelle di vicinato cessa la compatibilità di tali strutture di vendita.

[6] In applicazione della D.C.R.191-43016/2012 è sempre ammesso, in presenza di destinazione Rac – attività commerciali al minuto - così come definita dal precedente articolo 10 - "Destinazioni d'uso" comma [5] già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale, l'autoriconoscimento di altre localizzazioni L1, nel rispetto dei parametri di cui alla tabella 5 dell'art. 14 comma 4 lettera a) della suddetta D.C.R: 191-43016/2U12, e senza alcuna possibilità di deroga.

[7] Lo standard minimo, riferito alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti a destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, per la realizzazione di parcheggi pubblici e di parcheggi privati è definito dalla vigente normativa statale e regionale in materia (art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. così come modificato dalla L.R. n. 28/99 - art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122) e dagli indirizzi generali e dai criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (art. 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 – 13414 e s.m.i.).

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita sino a mq 400 è prescritto quanto segue:

1 nei casi di interventi su attività commerciali esistenti la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento;

2 nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77 s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni; la restante quota può essere reperita in aree private.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400, oltre alla verifica delle quantità minime previste al comma precedente devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 (vedi tabella successiva), applicando il maggiore tra i due; nel caso di interventi all'interno delle aree urbanizzate di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente A la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai

citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

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-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 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-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6 della DCR, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dalla tabella precedente.

Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale dovranno essere dotate di idonea alberatura di alto fusto in misura di un albero ogni tre posti a parcheggio (nel caso di parcheggi a pettine) oppure ogni sei posti (nel caso di parcheggi a doppio pettine), ad esclusione dei parcheggi pluripiano.

Negli insediamenti commerciali esistenti, in assenza di specifiche indicazioni, si definisce come superficie di vendita (ai fini dell'applicazione degli standard e degli oneri concessori) una superficie pari ad almeno il 50% della SUL complessiva (compresi magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, spazi distributivi e servizi costituenti SLP), esclusi i casi di superficie di vendita annessa ad attività produttive o artigianali. Per gli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia) delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, la superficie di vendita, ai fini dell'applicazione degli standard, è calcolata pari alla superficie massima dell'esercizio di vicinato.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si fa riferimento all'art. 25 della D.C.R. n. 191/2012.

ART. 62 - NORME TRANSITORIE

[1] A decorrere dalla data di adozione da parte del C.C. del Progetto Preliminare di P.R.G. conservano

validità ed efficacia:

- fino alla scadenza stabilita Convenzioni e/o Norme di Attuazione, caratteristiche planivolumetriche ed edilizie dei P.P. e dei P.I.P. o P.D.R. e dei P.E.C. approvati dal Consiglio Comunale;

[2] Qualora allo scadere del termine di 5 anni di cui all'art. 2 L. 19 novembre 1968 n. 1187, non siano stati approvati i piani particolareggiati e comunque la Pubblica Amministrazione non abbia proceduto all'acquisizione delle aree vincolate a "parco pubblico" e "verde attrezzato"; la disciplina urbanistica per tali aree è riconducibile alle disposizioni transitorie dell'attività edilizia di cui all'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m.i., fatte salve ulteriori disposizioni legislative in materia.

INDICE

ART. 1 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	1
ART. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE.....	2
ART. 3 - INTERVENTI INSEDIATIVI E DI TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	2
ART. 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'	5
ART. 5 - DOTAZIONI MINIME DI STANDARDS.....	5
ART. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.....	6
ART. 7 - AMBITI TERRITORIALI DI P.R.G.....	6
ART. 8 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA. PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE.....	6
ART. 9 - SPECIFICAZIONI ATTINENTI AGLI INTERVENTI. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.....	7
ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO.....	7
ART. 11 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	9
ART. 12 - DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	9
ART. 13 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVE DEFINIZIONI.....	10
ART. 14 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI.....	10
PARTE SECONDA.....	12
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	12
ART. 15 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	12
ART. 16 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	12
ART. 17 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).....	13
ART. 18 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	16
ART. 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART. 20 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	17
ART. 21 - DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER INTERVENTI MINORI ALTRI TITOLI ABILITATIVI	17
ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	17
PARTE TERZA.....	18
CLASSI DI DESTINAZIONE DELLE AREE DI P.R.G.C.....	18
AREE RESIDENZIALI.....	18
ART. 23 - AREE BNC NUCLEO CENTRALE DI ANTICA FORMAZIONE.....	18
ART. 24 - AREE BA - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	20
ART. 25 - AREE Co - AREE COMPROMESSE.....	21
ART. 26 - AREE Cc - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	21
ART. 27 - AREE Ci - AREE RESIDENZIALI D'INTEGRAZIONE.....	22
ART. 28 - AREE Ce - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	22
ART. 29 - AREE CEM - AREE RESIDENZIALI MISTE LIBERE - CONVENZIONATE.....	24
ART. 30 - AREE CEC - AREE RESIDENZIALI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E CONVENZIONATA.....	24
ART. 31 - AREE CET - AREE PER ATTIVITA' MISTE RESIDENZIALI TERZIARIE.....	25
ART. 32 - AREE CEP - AREE PRODUTTIVE IN ZONA URBANA DESTINATE A RESIDENZA.....	25
AREE PRODUTTIVE.....	26
ART. 33 - AREE MA PER ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI.....	26
ART. 34 - AREE D - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	26
ART. 35 - AREA D I.1 - ATTIVITA' PRODUTTIVE FIAT.....	28
ART. 36 - AREA MA8-DR - AREA PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO, TERZIARIO PRODUTTIVO E PER LA	

RILOCALIZZAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	28
AREE AGRICOLE.....	29
ART. 37 - INDICI DI EDIFICAZIONE	29
ART. 37BIS- RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....	29
ART. 38 - REALIZZAZIONE DI RESIDENZE RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE COLLEGATE.....	30
ART. 39 - RECUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI RURALI INUTILIZZATE.....	32
ART. 40 - NUCLEI RURALI (BR).....	34
ART. 41 - ATTIVITA' IMPROPRIE IN ZONA AGRICOLA (DE).....	37
ART. 42 – AREE TURISTICO-RICETTIVE T - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE.....	37
ART. 43 - AREE ER - AREE AGRICOLE DI RISERVA - AREE EO - ORTI URBANI.....	39
AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	40
ART. 44 - AREE S - SERVIZI PER LA RESIDENZA.....	40
ART. 45 - AREE SD - SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	41
ART. 46 - AREE F - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE SOGGETTE A BONIFICA AMBIENTALE.....	41
PARTE QUARTA.....	43
VINCOLI E NORME PARTICOLARI.....	43
ART. 47 - CONSERVAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PATRIMONIO NATURALE.....	43
ART. 47BIS – COMPENSAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI – AREE PER COMPENSAZIONI ECOLOGICHE VCE. .43	
ART. 48 - EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO E NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (AREE BNC, BA, BR).....	44
ART. 48BIS - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	46
ART. 49 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI E DA ALTRI FABBRICATI.....	46
ART. 50 - FASCE E ZONE DI RISPETTO	47
ART. 51 – AREE ESONDABILI RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....	48
ART. 51BIS - NORME DERIVANTI DALLA MICROZONAZIONE SISMICA.....	58
ART. 52 - FASCE DI RISPETTO STRADALI, ARRETRAMENTI, RECINZIONI.....	59
ART. 53 - STRADE PUBBLICHE, PRIVATE DI USO PUBBLICO, ACCESSO AGLI EDIFICI.....	61
ART. 54 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.....	62
ART. 55 – PERTINENZE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONI DELLE AREE.....	63
ART. 56 - VERANDE.....	64
ART. 57 - SOTTOTETTI.....	65
ART. 58 - NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI.....	66
ART. 59 - VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO NEL SETTORE NORD DELL'ABITATO DI GERBOLE.....	66
ART. 60 - NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI INDUSTRIE INSALUBRI DI CUI ALL'ART. 216 R.D. 27 LUGLIO 1934 E D.M. 5.9.1994.....	67
ART. 61 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO.....	67
ART. 62 - NORME TRANSITORIE.....	70